

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
"CASA ABIERTA AL TIEMPO"
SOCIOLOGÍA URBANA

TÍTULO:

"El Desplazamiento de la Vivienda por el comercio de la ropa
en la Zona de Mixcalco, en el Centro Histórico de la Ciudad
de México".

ELABORADO POR: NOEMÍ JUÁREZ RAMÍREZ.

NOMBRE DEL ASESOR: Dra. PRISCILLA CONNOLLY DIETRICHSEN

INDICE

INTRODUCCIÓN

1	ANTECEDENTES	2
1.1	El Centro Histórico y su ubicación	3
1.1.1	Centro Histórico su importancia en el entorno Urbano	7
1.2	El Centro Histórico y el comercio.	8
1.3	El fenómeno del despoblamiento.	12
1.3.1	Análisis cuantitativo del despoblamiento que sufre Mixcalco	17
1.3.2	Análisis de la vivienda	21
1.3.3	Análisis Demográfico de la zona de Mixcalco	23
1.4	El crecimiento del uso comercial en el Centro Histórico.	24
1.5	Crecimiento del comercio de ropa.	26
2	EL COMERCIO DE ROPA E IMPACTO SOBRE LOS USOS HABITACIONALES.	28
2.1	Antecedentes del Polígono de Mixcalco	29
2.1.1	Delimitación y caracterización de Polígono de Mixcalco	31
2.2	El Polígono de Mixcalco y los antecedentes del comercio de ropa	33
2.3	La evolución del comercio de ropa en Mixcalco	34
2.4	¿Quiénes son los Actores sociales en Mixcalco?	37
2.5	Mixcalco, ¿Qué vendes? ¿Por qué la codicia de tu suelo?	39
2.6	Mixcalco y la problemática de los usos de suelo.	43
3	IMPACTO NEGATIVO DEL COMERCIO DE ROPA SOBRE LA VIVIENDA.	49
3.1	La inseguridad se acrecienta.	51
3.2	La vialidad se ve perjudicada.	55
3.3	El problema de la basura.	57
4	LA NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE A LA ZONA DE MIXCALCO.	58
4.1	Planes y Programas de Desarrollo Urbano	59
4.2	Los programas parciales y los usos de suelo	63
4.3	Los Programas de Desarrollo y los Usos Habitacionales y Comerciales	68
4.3.1	Los Programas de Desarrollo y la promoción de vivienda.	69
4.3.2	Los Programas de Desarrollo, la economía y el comercio	72

Conclusiones.

Anexo Metodológico

Bibliografía

Introducción

La presente investigación tiene como finalidad conocer la situación de despoblamiento que experimenta la zona del polígono de Mixcalco, contraponiéndola a la normatividad expuesta en el Programa de Desarrollo Urbano Centro Histórico.

La idea de contraponer estas dos visiones comienza al revisar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, donde se plantea, como una necesidad notable, la idea de repoblar, atraer y retener población en el Centro Histórico. Por otro lado se encontró que la zona de Mixcalco es una zona afectada por el despoblamiento.

En este sentido el objetivo general consiste en mostrar cuáles son los factores que hacen viable o no el proyecto de repoblamiento, atracción y retención de población en Mixcalco propuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico.

Aunque ~~Es~~ importante mencionar que, al analizar la realidad de la zona de Mixcalco, su problemática, los principales actores y la convivencia entre estos, se encontró la existencia de incompatibilidad entre los usos de suelo habitacional y comercial, y no solo eso, ya que esta incompatibilidad tiene mucho que ver en el fenómeno de despoblamiento que presenta la zona. Esto se ve reflejado en los objetivos de la presente investigación, mencionados a continuación.

En la investigación se pretendió alcanzar los siguientes objetivos particulares:

- ❖ Conocer los fenómenos sociológicos de la zona de Mixcalco, en el Centro de la Ciudad de México, tales como el despoblamiento, el aumento indiscriminado del comercio formal y del comercio informal, así como sus repercusiones en las perspectivas de vida de lo pobladores.
- ❖ Comprobar la problemática que se puede desprender de la situación actual del uso de suelo, pues de acuerdo con observaciones realizadas en la zona de Mixcalco, en el Centro de la ciudad de México, el uso de suelo habitacional prácticamente desapareció, siendo sustituido por un uso de suelo comercial disfrazado de habitacional, pues casas habitacionales de la zona se han adquirido para convertirlas en bodega de ropa.
- ❖ Conocer el punto de vista de los comerciantes y su perspectiva como usuarios de la zona de Mixcalco, en el Centro de la Ciudad de México.
- ❖ Conocer la condición de los habitantes y su perspectiva a respecto de su destino como habitante de la zona de Mixcalco, en el Centro Histórico de la Ciudad de México.
- ❖ Conocer cuáles son las normas, reglamentos, trámites, etc., que tienen incidencia en los usos de Suelo de la Zona de Mixcalco, en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Los supuestos fundamentales que guían el presente trabajo son los siguientes :

1. La idea de repoblar el Centro Histórico, no va a ser viable si no se hace un estudio detallado de cada zona. Esto es: sin el conocimiento de la problemática real de zonas específicas, es difícil que se cumpla este pretencioso proyecto.

2. Por las características urbanas que presenta la zona en cuanto a la consolidación de servicios, la construcción de los inmuebles y la estructura urbana en si son instrumentos que originalmente fueron contruidos para la vivienda. En este sentido, el polígono de Mixcalco puede ser renabilitado para vivienda, siempre y cuando se haga una normatividad que favorezca al uso habitacional y no al uso comercial, esto en referencia a la existencia de incompatibilidad entre los usos de suelo habitacional y comercial en la zona de Mixcalco.
3. El despoblamiento de la zona tiene que ver sin duda con la baja calidad de vida que ofrece este sitio a sus habitantes.

Como ya se mencionó la presente investigación consiste en el enfoque de dos líneas principales de investigación. la pnmera se trata del reconocimiento a detalle de la zona de Mixcalco, en el Centro Histórico. la segunda se refiere al análisis de la normatividad aplicable a la zona de Mixcalco, en el Centro Histórico, encauzando este análisis básicamente en las políticas de repoblamiento y en la normatividad de los usos de suelo.

La problemática de Mixcalco debe contextualizarse en la propia dinámica del Centro Histórico de la Ciudad de México por formar parte de el. Por esto el primer capítulo llamado antecedentes tiene por objetivo contextualizar el entorno dentro del cual está girando nuestro objeto de estudio. Este pnmer acercamiento tiene

relevancia debido a los datos estadísticos que muestran de una manera fehaciente la gravedad del fenómeno del despoblamiento, tema central en el presente documento.

En el segundo Capítulo se aborda la realidad de nuestro polígono de acción, en este apartado se conocerá histórica y cartográficamente a la zona o polígono de Mixcalco. Esta parte es una de las más importantes debido a que es la realidad y descripción de Mixcalco, con sus habitantes, sus comerciantes, su venta de ropa. Además se observa y refiere la problemática que se vive en este espacio de ventas.

En capítulo tres se concentra en la observación de la vida y los problemas cotidianos que se viven al interior del polígono de Mixcalco. Esta problemática que es el reflejo de la dura vida que enfrenta el habitante de esta gran plaza comercial.

El capítulo cuatro presenta una recopilación de Reglamentos y normatividades que regulan los usos de suelo no solo en la zona de Mixcalco sino también al Centro Histórico en su totalidad. Este espacio está dedicado a conocer lo que las autoridades en sus decretos manifiestan acerca de la problemática que se desarrolla al interior de este documento.

CAPITULO 1

ANTECEDENTES

1.1 El centro Histórico y su ubicación

"El Centro de la Ciudad de México es uno de los lugares más antiguos de la república Mexicana: el lugar donde se asientan los poderes de la unión, donde se ha realizado y se realizan el mayor número de actividades de carácter económico, social y político; cuyas características estéticas e históricas lo realzan como un patrimonio monumental de carácter mundial, por ello, este lugar representa una de las zonas de mayor importancia en el país."¹

Zócalo de la ciudad de México.

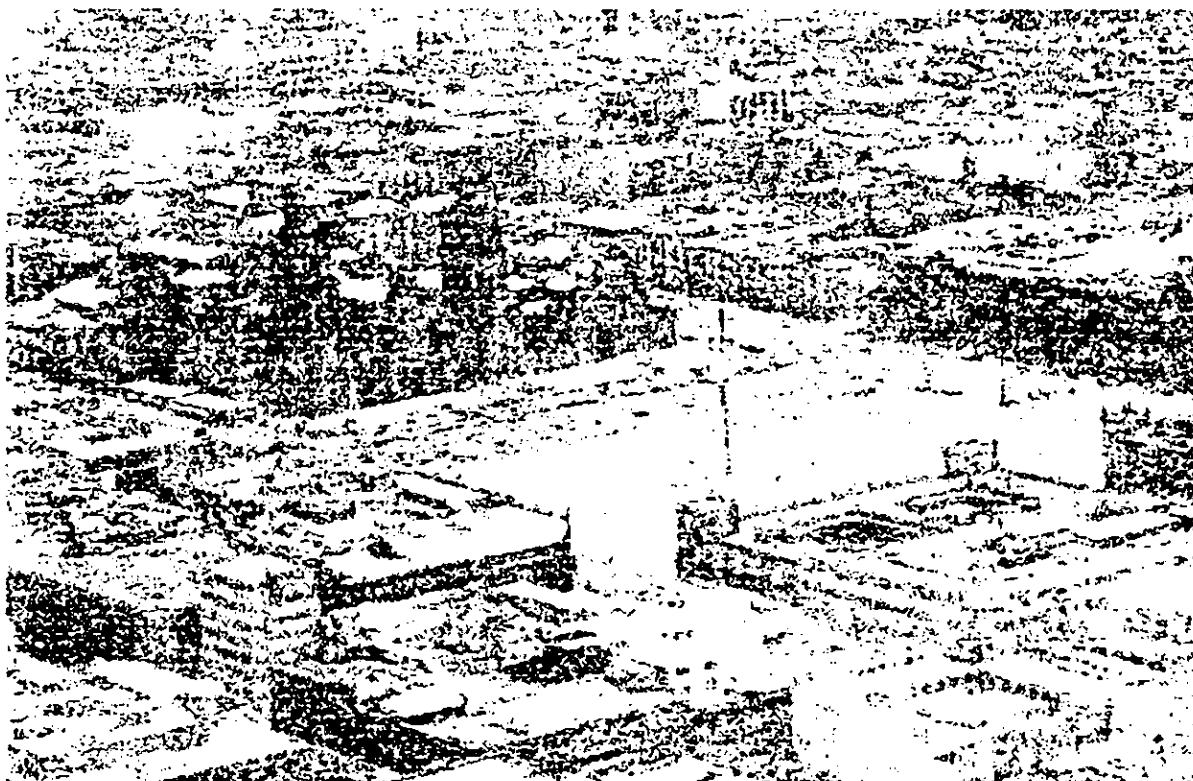


Foto proporcionada por Dr. Rene Coulomb.

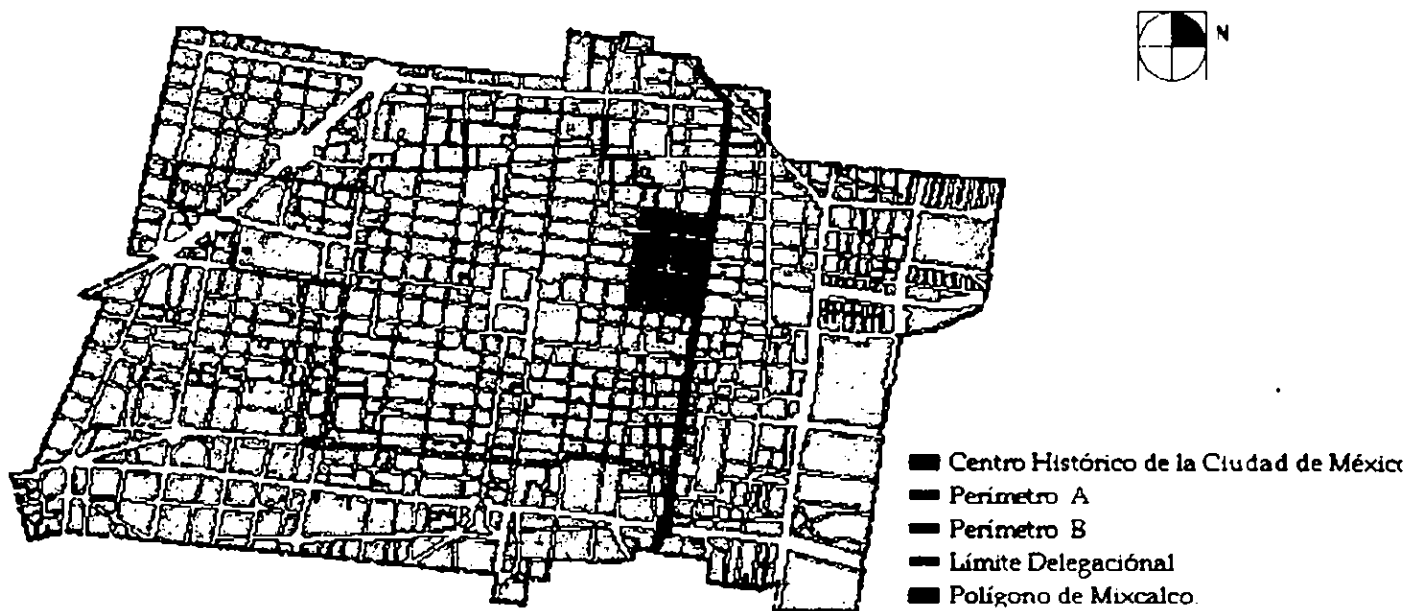
El 11 de abril de 1980, la antigua Ciudad de México fue declarada, por decreto presidencial, como zona de Monumentos Históricos, creándose al mismo tiempo el Consejo del Centro Histórico con el fin de Coordinar las acciones requeridas para su recuperación, protección y conservación

El centro Histórico se localiza en el centro físico, funcional y simbólico del área urbana del Distrito Federal. Este se enmarca en límites formales (ver plano 1.1), los cuales están contenidos en el decreto del 11 de abril de 1980. Por esta razón, se denomina zona de monumentos históricos a una superficie de 9.1 Km² con 668

¹ Gaceta oficial del DDF, 1988.

manzanas divididas en dos perímetros: A, con 3.7 Km² que corresponde a la ciudad desde sus orígenes prehispánicos hasta finales de la época virreinal; y B, con 5.4 Km², que comprende las ampliaciones de la ciudad hasta el último cuarto del siglo XIX donde antes estuvieran los asentamientos indígenas de la época colonial. Sobre estos se efectuaran a fines del siglo XVIII las obras de ensanche y modernización de la ciudad española dando origen a una tendencia territorial del poblamiento y los usos del suelo que persisten en la actualidad.²

Plano 1.1 Ubicación del polígono de Mixcalco en el Centro Histórico de la Ciudad de México.



Plano: Sin Escala

Fuente: Cartografía de la Secretaría de Finanzas del GDF, 2001.

² Mercado, Ángel, Proyecto Centro Histórico, Ciudad de México, Asamblea de representantes del Distrito Federal, México, 1997, p.4

En cuanto a la delimitación geográfica, por delegación, el mapa está compuesto de la siguiente forma: La totalidad del perímetro A y 75% aproximadamente del B quedan dentro de la delegación Cuauhtémoc; el 25% restante pertenece a la delegación Venustiano Carranza. Entre ambos perímetros reúnen siete mil inmuebles aproximadamente, de los cuales entre 1, 500 y 2,000 son considerados patrimonio histórico.

Pertenecen al Centro Histórico la colonia Centro en su totalidad y parcialmente las colonias Morelos, Guerrero Juárez, Aeronáutica Militar, Ampliación Penitenciaria, El Parque, Escuela de Tiro, Merced/Balbuena Penitenciaria y Zona centro de la delegación Venustiano Carranza.³

El Centro Histórico ha contado con varias definiciones relacionadas con distintos escenarios en los que el Centro Histórico ha tomado el papel fundamental. Algunas de las más importantes establecidas en las últimas décadas son:

- * La del 11 de abril de 1980 que declara "zona de monumentos históricos" a una superficie de 91 km² y 668 manzanas en el centro de la ciudad dividida en dos perímetros A con 3.7 km², y B con 5.4km², y crea el Consejo del Centro Histórico que más tarde, el 14 de febrero de 1984, da lugar a una Vocalía ejecutiva y después, en diciembre de 1990, al Patronato del Centro Histórico y el fideicomiso del mismo nombre
- * La del 18 de diciembre de 1987 de la UNESCO que lo declara "patrimonio de la Humanidad".
- * La del 12 de julio de 1993 que emitió la Asamblea de representantes de Distrito Federal en forma de Bando que prohíbe el ejercicio de comercio en la vía pública del perímetro A
- * La del 19 de octubre de 1993 que da origen a la Administración del Centro Histórico, convertida en diciembre de 1994 en Subdelegación del Centro Histórico adscrita a la delegación Cuauhtémoc
- * La del 9 de mayo de 1997 del programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc donde se ratifica el Programa Parcial Alameda decretado como ZEDEC el 17 de enero de 1995 y se recomienda la creación de tres programas parciales: Zona Sur de la Alameda, Santa María La Redonda y perímetro A del Centro Histórico

³ Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, DDF, 1997

- * La del 13 de julio de 1997 del programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Venustiano Carranza que propone tres programas parciales: perímetro B, Peñón de los Baños y Pueblo de la Magdalena Mixhuca.⁴

⁴ Mercado, Ángel, Proyecto Centro Histórico, Ciudad de México, Asamblea de representantes del Distrito Federal, México, 1997, p.4.

1.1.1 Centro Histórico su importancia en el entorno Urbano.

Sobre el Centro Histórico de la Ciudad de México hay mucho que decir y mucho más que investigar, ya que este Patrimonio Histórico Urbano no sólo es historia y anécdotas que puede contar la gente mayor. Este centro es un espacio en constante transformación, y adaptación a los cambios que cada día se presentan.

Es cierto que el Centro se ha ido transformando y adaptando a los nuevos tiempos, aunque no hay que olvidar que físicamente este lugar conserva algunos de los cimientos del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. Estos cimientos cobran gran importancia histórica si los evaluamos desde los siguientes criterios:

- El valor histórico, pues en algunos de los inmuebles al interior de este sitio ocurrieron hechos significativos de la historia colonial y republicana.
- El valor artístico por cuanto muchos inmuebles constituyen notables ejemplos de arquitectura y artes del barroco y neoclasicismo importados de Europa.
- El valor como testimonio, ya que las edificaciones comerciales y residenciales tradicionales son testigos de las formas de vida y costumbres de las distintas etapas de la evolución urbana de la región.

Contemplando al Centro Histórico desde esta perspectiva es difícil no percatarse de la necesidad de integrar este espacio a la conservación y preservación de los conjuntos históricos, pero también se tiene que reconocer que el Centro Histórico no es un museo y esto nos remite a pensar en la necesidad de integrar este espacio a la vida social y económica.

Esta integración se valida al recordar que las ciudades no fueron hechas para la conservación de inmuebles, por tanto se debe tomar en cuenta que la construcción de este espacio fue, en un primer momento, una respuesta ante la necesidad de vivienda.

Aunque al paso del tiempo el uso habitacional ha ido de mayor a menor y de ser el uso predominante, actualmente ya casi ha desaparecido cediendo su lugar a una gran diversidad de usos de suelo. Es importante mencionar que en la preservación del Centro Histórico, este uso de suelo juega un papel central, ya que la presencia de la población residente asegura el uso continuo de los espacios públicos y genera demanda para las actividades comerciales y de servicios.

1.2 El Centro Histórico y el comercio.

El Centro Histórico de la Ciudad de México se ha caracterizado a lo largo de la Historia por ser el centro de los principales mandos de gobierno del país y del Distrito Federal. También se ha caracterizado por la diversidad de actividades económicas que le han dado una particular fisonomía y le han otorgado un papel muy importante dentro de la economía del Distrito Federal.

De compras en el Centro (calle Motolinia).



Foto proporcionada por Dr. Rene Coulomb.

La economía del Centro Histórico tiene su arraigo en la historia, tanto de la ciudad como del país en su conjunto, y las actividades actuales demuestran las múltiples formas con las que la zona ha ido transformándose en función de las nuevas condiciones que se han conformado a lo largo de su desarrollo.

La importancia que tiene el Centro Histórico en la economía del Distrito Federal puede abordarse desde dos aspectos:

- El de la economía, que genera como Centro de abastos y consumo metropolitano dada la notable presencia que el comercio tiene en la zona y que constituye un factor de atracción para una gran cantidad de población flotante de diversos estratos sociales que acude a realizar sus compras (al menudeo y al mayoreo).

- Por otra parte, la economía generada a partir de la actividad turística, pues en el Centro confluyen diversos elementos de atractivo turístico, ya que es el área en donde se fundó la Ciudad y se concentran, por tanto sitios de alto valor histórico.

De acuerdo al Censo económico de 1994, el Centro Histórico contaba con 39 mil 480 unidades económicas que generaban 183 mil 228 empleos. Siendo el sector económico dominante el comercio (67%), seguido por los servicios (25%) y en tercer lugar la industria, generando, respectivamente el 46% y 36% del empleo total en la zona.

Es incuestionable la participación de la zona en la economía a nivel Delegacional y de la ciudad⁵, al considerar que representa el 66% de las unidades económicas y el 49% del empleo de toda la delegación Cuauhtémoc. Con relación a el conjunto del Distrito Federal, el Centro Histórico participa con el 13% del total las unidades económicas censadas y el 10% del personal ocupado.

Se trata en su mayor parte de microempresas, ya que el tamaño promedio general con relación a su personal ocupado corresponde a 4.6 por establecimiento.

En cuanto a las actividades económicas en el Centro Histórico, éstas se desarrollan de manera diferenciada, territorialmente se han detectado tres zonas⁶
a) Un bloque consolidado b) La zona Centro Alameda y c) La Merced.

La zona que corresponde al bloque consolidado esta delimitado por las calles de República de Cuba al norte, Fray Servando Teresa de Mier al sur, Eje Central Lázaro Cárdenas al poniente y Jesús María Pino Suárez al oriente; ésta se caracteriza por tener un grado de conservación aceptable de los inmuebles (en contraste con otras zonas que presentan mayor deterioro y abandono), representa una cantidad menor de población con respecto a la otras zonas y en cuanto a los ingresos por habitante encontramos que estos mantienen una constante pendiente menos población y menos con ingresos bajos. Tiene el rango más alto de comercios especializados en el área, además se encuentran aquí los edificios y espacios más conocidos del Centro Histórico, incluyendo el Palacio Nacional, la Catedral Metropolitana y el Zócalo. También se han concentrado la mayoría de la inversiones públicas y privadas.

La zona está especializada en 25 productos que son exclusivos o casi exclusivos de este territorio como: el equipo médico, ópticas, equipo de sonido, pinturas para piel, librerías de segunda mano, librerías, joyerías, joyería fina, papel al mayoreo, papelería, estambres, plantas medicinales, artículos religiosos, entre otros

⁵ El Centro Histórico representa solo el 28% del territorio de la Delegación Cuauhtémoc y apenas el 1.5% del Distrito Federal.

⁶ Con base en lo Proyectos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano para la Colonia Centro, Centro - Alameda y la Merced.

En términos de volumen, el comercio de ropa es el más importante y representa una actividad compleja porque se dirige a un mercado masivo y el área de estudio es, en sí mismo, un centro de producción (industria textil), además está vinculada con otros centros similares ubicados en distintas partes de valle de México. Otro grupo importante de comercios que distribuyen a mayor escala son los ubicados en la lagunilla (zapatos) y en los alrededores del zócalo (joyería de oro)⁷.

La zona Centro Alameda presenta importantes muestras de decadencia pues hace 30 años, su aportación a la economía de la ciudad era aproximadamente de un 5% del producto interno Bruto, actualmente dicha aportación es prácticamente nula, han desaparecido por completo ramas que fueron características de su estructura económica: oficinas privadas, servicios de gran turismo y determinadas actividades de recreación, cultura y deporte.

Sin embargo, la zona Centro Alameda, conserva una sólida base económica en cuatro ramas: abasto, comercio especializado (material eléctrico, artesanías, aparatos electrónicos y ropa), administración y servicios. Así mismo, cobra importancia la industria textil y la edición de periódicos y revistas, ya que generan una importante proporción del empleo en el área.

Otra zona importante por su actividad comercial es la de la Merced, debido a la ubicación del mercado del mismo nombre, y de los mercados de **Mixcalco** y **Sonora**.

El mercado de la Merced, se ha considerado por muchos años como una zona de abasto popular y regional. Construido en 1956 se convirtió en el principal mercado de la Ciudad de México. En 1982 fue necesario construir una nueva central de abasto, debido a la diseminación del comercio de verduras fuera de las naves. Esta diseminación abarcó a muchos de los predios alrededor de la zona de la merced, pero el problema real de esta diseminación fue la ocupación de predios para bodega de comestibles y venta de los mismos.

Es importante mencionar que los predios a los que se hace referencia eran casas habitación convertidas en bodegas y es lógico pensar que la construcción no era compatible con el uso de suelo impuesto. Por esto las autoridades tuvieron que desplazar esta central de abasto a otro sitio ya que se encontraban rebasadas las expectativas originales. Actualmente, el mercado y la actividad comercial que desarrollaba al interior del mismo persiste, y además continua operando como central de abasto regional.

Tan sólo en la zona de la Merced los mercados y pasajes comerciales cuentan con 5 mil 609 locales ofreciendo empleo a 18 mil 234 trabajadores.⁸ Todos los

⁷ Con base en los Proyectos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano para la Colonia Centro, Centro - Alameda y la Merced.

⁸ Archivo Particular del Poder Judicial de Centro Histórico.

mercados en esta área tienen un alto nivel de consolidación, con una antigüedad aproximada de 35 años. Se encuentran mercados especializados en dulces, flores, comidas, camicerías, cremerías, frutas y verduras entre otros, además se puede encontrar dicha especialización de productos por calles.

Vale la pena mencionar la subsistencia de un número importante de bodegas en el Centro Histórico, aunque estas no constituyen centros de distribución como tales, sino que están estrechamente relacionadas con la venta al público al menudeo o semi-mayoreo.

La concordancia entre el comercio y el Centro Histórico ha generado una problemática muy compleja. Esta problemática tiene que ver con la inclusión de una categoría llamada comercio en vía pública o comercio ambulante⁹.

En cuanto a la problemática que surge con la aparición del comercio en vía pública, podemos decir que este tipo de comercio tiene una lógica propia que se describe a continuación: la capacidad del comercio es menor, requiere de concentraciones de comerciantes, el rango de productos en venta es menor, con respecto al comercio formal, y el monto de inversión es relativamente pequeño.

Es interesante como es que el comercio ambulante ha convivido con el comercio formal desde hace ya varias décadas. Aunque el comercio informal, ha generado una cantidad importante de conflictos con el comercio formal ya que el primero presenta una invasión de banquetas, y un ocultamiento o mala visión del comprador hacia el comercio establecido o formal.

Sin embargo ésta es una problemática que se presenta en el Centro Histórico. Es algo que existe y no se puede dejar de lado, puesto que tomará importancia en el análisis que se hará en capítulos posteriores debido a la problemática que gira en torno a este tipo de comercio.

Un inconveniente importante al que se enfrenta el Centro Histórico tiene que ver con el cambio de uso de suelo. Comercios y oficinas se han adueñado de casas habitación y han desplazado a la vivienda, provocando como consecuencia el despoblamiento. Este fenómeno se presenta como algo inminente y preocupante a la vez, ya que este espacio se convierte en una especie de pueblo fantasma en las noches.

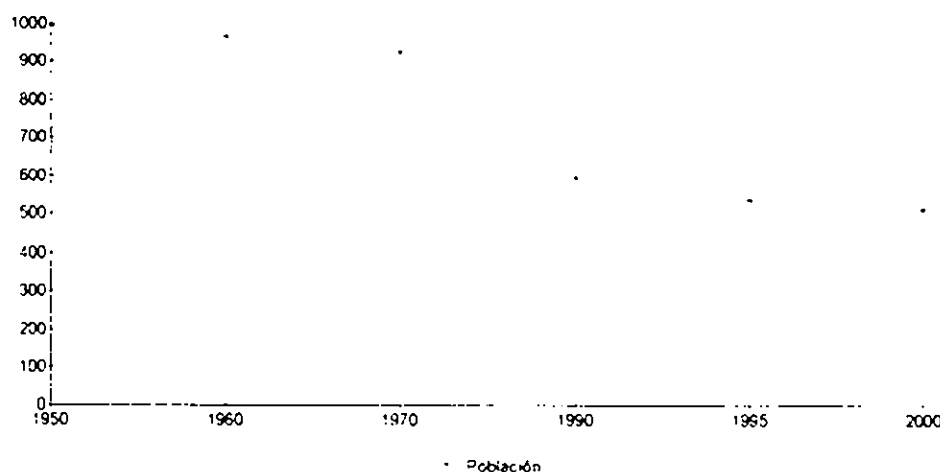
⁹ Este tipo de comercio es entendido como la actividad comercial que se realiza en un espacio terrestre de uso común destinado al tránsito peatonal o vehicular, se erige en un amortiguador social de la desigualdad existente en la distribución de la riqueza nacional y de la fuerza de trabajo desempleada, así también, es una de las vías informales que regulan socialmente a contingentes no asalariados. Marion Renner "En El impacto social del comercio en Vía Pública" (Acervo Particular del Fideicomiso de Centro Histórico).

1.3 El fenómeno del despoblamiento

El proceso de despoblamiento es un fenómeno que afecta a varias delegaciones del Distrito Federal. Aunque se denota de una manera importante en cuatro de las 16 delegaciones que conforman al Distrito Federal. Estas delegaciones son: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc.

Esta última delegación presenta una notable baja en su población, dicho en otras palabras presenta síntomas de despoblamiento de una manera avanzada (ver grafica 1). Este es uno de los problemas más delicados a los que se enfrenta el Gobierno del Distrito Federal, ya que trae consigo el desaprovechamiento de los servicios y la infraestructura del lugar.

Grafica 1 Tendencia de la población de la Delegación Cuauhtémoc (Miles).



Fuente: INEGI, Censos de población de 1950, 1960, 1970, 1990, 2000.¹⁰

De acuerdo con los datos antes presentados podemos observar que se ha perdido población en esta Delegación a partir de los años 50'S. Cabe destacar que el fenómeno del despoblamiento se ha visto también en el Centro Histórico, que no ha sido la excepción en la pérdida de población.

Esto se puede comprobar por lo menos en esta última década. En 1990 el centro histórico con un aproximado de 969.4 hectáreas contaba con una población de 133,877 habitantes y en el 2000 tan sólo contaba con 113,155 habitantes.¹¹

¹⁰ La población está dividida entre 1000

¹¹ Nacional Financiera, en **Enciclopedia Temática de la Delegación Cuauhtémoc** tomo II, Orozco Loreto Guillermo, DDF, 1994, Pág 28

El Centro Histórico cuenta con inmuebles que en su mayoría fueron construidos con el fin de ser utilizados como habitación. En la parte final del apartado anterior se mencionaba que el comercio y las oficinas estaban acaparando estas viviendas. Este es un motivo muy importante por el cual el despoblamiento se evidencia, pero no es el único motivo.

Según Irma Estrada Martínez en su artículo "El Centro Histórico de la Ciudad de México: Desplazamiento masivo de la población"¹², Existen varias causas por las que la gente del Centro Histórico migra hacia otras partes de manera voluntaria, silenciosa y en algunos casos selectiva. Estas son:

- Desalojos por deterioro de los inmuebles, problemas inquilinarios; suspensión de servicios; falta de seguridad pública; proyectos de desarrollo urbano y especulación del uso de suelo; limitaciones económicas y por motivos individuales. En otras palabras, aproximadamente diez familias salieron de su vivienda por día en el transcurso de Diez años.
- Desalojos individuales: mediante juicios de arrendamiento por terminación de contrato, promovidos por los propietarios del inmueble en contra de un solo inquilino, que dan como resultado hasta la utilización de la violencia acompañada por los cuerpos policíacos.
- Desalojos por deterioro de los inmuebles. La antigüedad de las viviendas, el deterioro y el nulo mantenimiento por parte de los propietarios es de tal magnitud que las condiciones de inseguridad no permiten seguirla habitando, lo que ha llevado a muchos de los habitantes (la totalidad inquilinos) de estos inmuebles a abandonarlas, por el riesgo que estos representan para sus familias.
- Desalojos por descongelamiento de rentas. En 1993 se hace oficial el descongelamiento de rentas, situación que afecta de manera particular al Centro Histórico, ya que es en esta zona donde se concentra la mayor parte de las viviendas cuyos inquilinos se beneficiaron con este decreto. Pese a que las autoridades ponían en práctica este reglamento hasta 1995, los propietarios de los inmuebles la han venido practicando con apoyo de la autoridad desde su surgimiento.
- Desalojos por suspensión de servicios: Otras formas de abandono de viviendas, se debe a la suspensión de servicios o presiones y amenazas de desalojo creciente por parte de los propietarios o de quienes así se autodenominan. Es importante mencionar que la mayoría de los inmuebles que tenían rentas congeladas, tienen problemas legales, tales como Intestados o traspasos.

¹² Irma Estrada Martínez en su artículo "El Centro Histórico de la Ciudad de México: Desplazamiento masivo de la población" Acervo Particular del Fideicomiso del Centro Histórico pp 4-6

- Desalojos por falta de seguridad pública. Es importante remarcar que en el Centro Histórico de la Ciudad de México, transitan entre 3.5 y 4 millones de población flotante, en el horario comprendido entre las 8 y 20 horas. De las 21 horas a las 6 horas del día siguiente es una zona literalmente muerta, con excepción de algunas cantinas, bares, discotecas y giros negros que han surgido en fechas recientes. Los inmuebles abandonados se convierten en refugio de delincuentes antisociales, incluidos en muchos de los casos con las propias autoridades policíacas, que usando este mecanismo, han creado un nivel tal de inseguridad para todos los habitantes de la zona que estos han decidido mudarse a otro lado de la ciudad.
- Desalojos por proyectos de Desarrollo Urbano y especulación del suelo: Algunos inversionistas nacionales e internacionales se han interesado por cambiar la fisonomía del lugar con el respaldo del gobierno de la ciudad, creando fideicomisos con diversas características para el rescate de calles, banquetas, fachadas, mejoramiento del comercio, estacionamientos públicos, vivienda para gente de altos ingresos, para ello los inversionistas compran a propietarios de inmuebles habitacionales y desalojan inquilinos para realizar la nueva construcción.
- Desalojo por limitaciones económicas. El Centro Histórico de la Ciudad de México se ha transformado en los últimos 10 años en una zona muy codiciada para los comerciantes y prestadores de servicios, aunado a esto, el deterioro creciente de los niveles de vida de la población, ha provocado que los alquileres de vivienda se vuelven tan altos que es imposible cubrir o mantener una renta por mucho tiempo, por lo que las viviendas son abandonadas. Así se van dejando las viviendas para otras actividades más rentables, incluyendo servicios, infraestructura hotelera, actividades bursátiles y vivienda para gente de altos ingresos.
- Desalojo por Sismos. Este tipo de desalojo se dio debido al temblor ocurrido el 19 de septiembre de 1985 que tuvo repercusiones importantes en los inmuebles ubicados al interior del Centro Histórico de la Ciudad de México. Estos inmuebles resintieron el movimiento telúrico por un lado mostrando graves daños en sus estructuras que los volvieron inhabitables, en algunos casos, pero por otro lado hubo edificios que se derrumbaron creando horror y pánico entre los habitantes que presenciaron tan infame desgracia. Ante este suceso mucha gente se vio afectada por el deterioro o daño sufrido en su vivienda o por el horror de la tragedia y prefirieron huir de esta ciudad.

El Centro Histórico ha resentido el problema del despoblamiento tiene varios porqués y las causas antes mencionadas son un ejemplo de las diferentes problemáticas que existen alrededor del fenómeno del despoblamiento. Sin

embargo este fenómeno no se ha detenido, al contrario ha crecido y ha tomado nuevos pretextos para seguir avanzando.

Una muestra clara de esto es el Polígono de Mixcalco. Esta zona geográficamente se encuentra al lado oriente del Centro Histórico (ver plano 1.1) y se ubica al centro de dos de los puntos comerciales con mayor tradición en el Distrito Federal. Estos dos puntos son el barrio de la Merced y el barrio de Tepito.

Esta ubicación es interesante ya que su cercanía a los conjuntos comerciales populares nos lleva a pensar en una vida de barrio. Hay que recordar que la mancha urbana es muy grande y las células que la forman y le dan vida son barrios como Tepito y la Merced. Este tipo de zonas tiene una riqueza social importante ya que por un lado la Merced es uno de los barrios en donde existió una importante aglomeración de gente de todos los Estados de la República Mexicana, debido al comercio de comestibles.

El otro barrio del cual podemos hablar es de Tepito famoso por su venta de fayuca, cosas robadas, o simplemente por lo brava que es la gente que habita en esta zona. Pese a estos comentarios este es un sitio en donde la gente no solo habita, sino que además trabaja, o sea, se dedican al comercio.

Sin embargo Mixcalco es actualmente una zona que solo sirve para el comercio de ropa. Este barrio está completamente muerto debido a que lo que le daba vida, la gente, ya no habita más este barrio, ahora lo que llena las casas son cajas de ropa.

Es interesante la comparación entre Tepito y Mixcalco, ya que al interior de la primera zona el comercio es una actividad desarrollada por los mismos habitantes del lugar. Por lo tanto hay un equilibrio de intereses entre comerciantes y habitantes, que da como resultado la no afectación de la vivienda.

Sin embargo en la segunda zona, Mixcalco, no hay un acoplamiento entre el uso comercial y el uso habitacional, esta zona se ha despoblando de una manera importante ya que los intereses de comerciantes y habitantes no siguen la misma ruta. Mixcalco se ha transformado en los últimos 50 años en una zona comercial preferentemente de ropa y, a partir del temblor ocurrido en 1985, esta zona se volvió muy codiciada para los comerciantes, pero poco valorada para los habitantes, ya que, el deterioro creciente de los niveles de vida de la población ha provocado el desplazamiento de uso de inmuebles de vivienda por el comercio de ropa en Mixcalco.

De esta comparación surgen dos reflexiones de incontable importancia para el estudio del despoblamiento. Una tiene que ver con las diversas complejidades que encierra cada una de las partes que forman el Centro. Y la otra tiene que ver justamente con la visión que se debe tener frente a este tipo de fenómenos porque para poder entenderlos hay que estudiarlos de una manera detallada y

solo entonces se podrá pensar en una solución para los problemas que se están desprendiendo de este tipo de fenómenos.

Esta realidad de espacios con características y problemáticas diversas hacen notar que el análisis del despoblamiento no puede generalizarse, ya que la comprensión del fenómeno quedaría de una manera muy ambigua. Es por esto, que en el capítulo 2 se analiza otra de las causas del despoblamiento.

1.3.1 Análisis cuantitativo del despoblamiento que se sufre en Mixcalco.

El fenómeno del despoblamiento, es un problema real que ha afectado a la mayor parte del Centro, y es un fenómeno que se ha intensificado con el paso del tiempo. En este apartado se pretende mostrar de una manera cuantitativa como es que en los últimos veinte años el Centro ha perdido la tercera parte de su población que equivalen a más 100 mil habitantes¹³.

Mixcalco, forma parte del Centro Histórico y por lo tanto, ha sufrido el fenómeno. Las causas que han provocado el despoblamiento son importantes, pero es necesario conocer en qué grado se está presentando el despoblamiento, para después analizar el suceso con las causas y las posibles repercusiones que trae consigo este problema.

Para el estudio cuantitativo del despoblamiento, es necesario observar dos características importantes. La primera tiene que ver con la temporalidad y la segunda tiene que ver con el territorio.

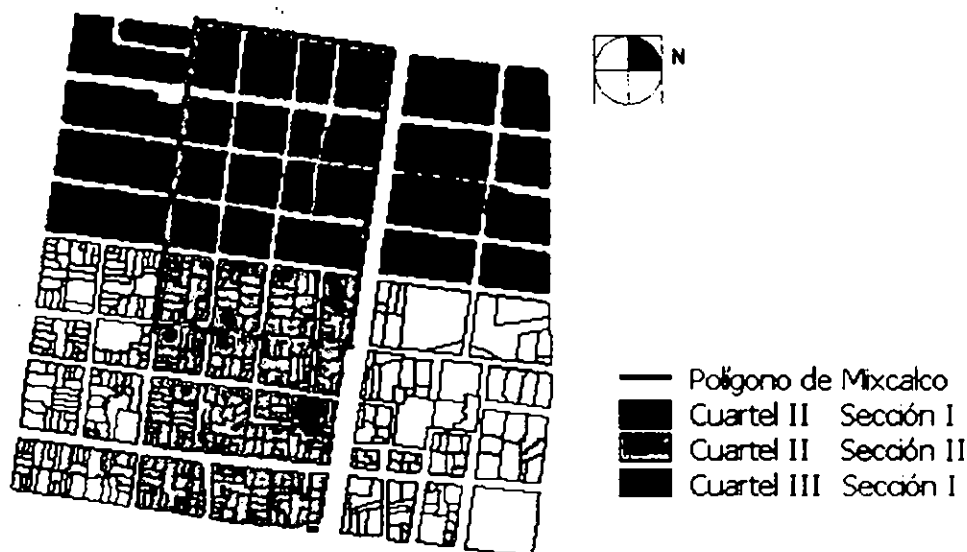
Esta característica de la temporalidad está en función de los estudios de población que se han hecho. Estos estudios a los que se hará referencia posteriormente lamentablemente no abarcan por completo los años en los que se presenta el fenómeno del despoblamiento debido a que las fuentes se perdieron en el temblor de 1985. Es por este motivo que se han tenido que dividir en sectores censales para las épocas de 1950 a 1970 y por Ageb's de 1990 al 2000.

El polígono de Mixcalco está geográficamente determinado por el comercio de ropa. Por consiguiente ocurre que no existe un estudio exclusivo para esta zona. Es por esto que, en el caso de los sectores censales y en el caso de las Agebs, el área que se abarca no corresponde, o sea que es un aproximado, sin embargo son estudios que permitieron conocer de una manera oficial los datos numéricos de la población y las viviendas.

Para el análisis de población de los años 50'S y 70'S de la zona de Mixcalco fue necesario dividir la zona por sectores censales, mismos que a su vez se dividen de la siguiente forma: Cuarteles y Secciones. (ver plano 1.2)

¹³ Ver despoblamiento en El Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México. Pagina 11.

Plano 1.2 Ubicación por Sector Censal en la zona de Mixcalco, en el Centro de la Ciudad de México.



Plano: Sin Escala

Fuente: Cartografía de la Secretaría de Finanzas del GDF, 2001.

El plano nos da una visión gráfica de la ubicación del Polígono. Pero los datos que observaremos a continuación nos van a remitir a una realidad que se sufrió y se sigue sufriendo en las zonas aledañas a Mixcalco.

Cuadro1. Población y densidad de población por sector censal.

Cuartel	Sección	Superficie / ha	Población		Densidad de población	
			1950	1970	1950	1970
II	I	15.52	5,479	5,625	352.91	362.32
II	II	14.62	9,324	7,774	637.54	531.55
III	I	15.18	10,583	8,439	697.16	555.92
Total		45.33	25,386	21,838	560.02	481.75

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del VII Censo de Población y Vivienda. 6 de junio de 1950; y de COLMEX (1976) Estudio Demográfico de la Ciudad de México.¹⁴

La superficie que ocupan en total estos tres cuarteles mide aproximadamente 45.33 hectáreas en donde habitaban 25,386 personas en 1950. Es importante destacar que el sector censal con mayor población es el Cuartel III Sección II con un total de 10,583 personas que representa el 41.68 % del total de población de que reside en esta Zona.

¹⁴ Datos obtenidos de los archivos de CENVI

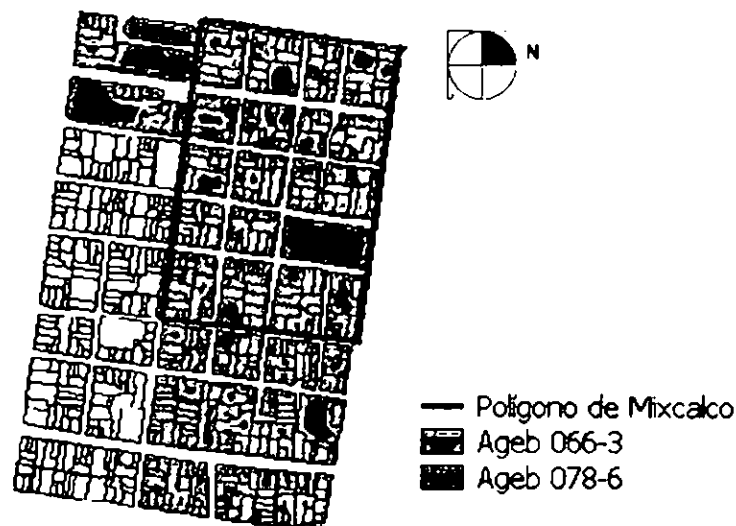
Este cuadro muestra claramente el fenómeno del despoblamiento, y aun tomando en cuenta los veinte años transcurridos de 1950 a 1970 y que es normal que haya movilidad entre los habitantes debido a que algunos se casan y por lo tanto emigran del lugar en que nacieron, puede ocurrir también que fallece gente, etc., es difícil que en tan poco tiempo se hayan ido tantas personas de sus hogares sin un motivo aparente.

Es normal que haya este tipo de movilidad, y hasta cierto punto no es alarmante el hecho de que más de 4,000 personas emigren de un lugar, si a contraparte de esto llegan a ocupar estos espacios que quedan libres la misma cantidad de gente que se fue. Sin embargo el problema surge cuando solo llegan a la zona aproximadamente 200 personas la pregunta sería entonces ¿Que se debe hacer con esos espacios que dejaron estas 4000 personas?.

El problema no descansa en estos años ya que este problema se agudiza cuando se observan los años venideros. Para el análisis de los años siguientes en la zona de Mixcalco fue necesario buscar otras fuentes que nos proporcionaran datos para saber que es lo que pasaba con la población.

El Sistema de Información Censal – SINCE – proporciona datos censales por Área Geoestadística Básica. Este estudio consiste en revisar de una manera más específica la población de una zona en particular, por ejemplo Mixcalco. Está formada por dos Áreas Geoestadísticas Básicas (Ageb's). Estas Ageb's se encuentran localizadas en el perímetro A del centro Histórico, y son 066-3 y 078-6. (ver plano 1.3).

Plano 1.3 Ubicación del polígono de Mixcalco por Agebs.



Plano: Sin Escala

Fuente: Cartografía de la Secretaría de Finanzas del GDF, 2001.

El plano antes visto nos muestra que la Ageb 066-3 cubre casi por completo la zona que se desea estudiar , sin embargo no está completa y por lo tanto se hará uso de la Ageb 078-6.

Cuadro 2. Población y densidad de población por Ageb.

AGEB	Superficie / ha	Población		Densidad de población	
		1990	2000	1990	2000
066-3	16.505	3945	2605	239.01	157.83
078-6	14.3	3739	2889	261.46	202.02
Total	30.8	7684	5494	249.48	178.37

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en SCINCE 2000, INEGI, Estudio a nivel Ageb.

El cuadro 2 muestra justamente que la pérdida de población es algo constante, sin embargo es importante observar que en un área de 45.33 hectáreas vivían 25,386 personas en 1950. Dicho en otras palabras en cada hectárea habitaban 560 personas. En contraste, observemos que para el 2000 en un área de 30.8 hectáreas habitan 5,494 personas. Esto indica que de 560 personas que habitaban cada hectárea hoy solo la habitan 178 persona ¡una disminución de casi 400 personas por hectárea!

Estos datos nos permiten ver que el despoblamiento es severo. Saber esto comprueba la hipótesis de que el despoblamiento se da aun en partes tan pequeñas como Mixcalco. Sin embargo el problema real del despoblamiento no es comprobar su existencia sino que lo interesante es saber cuales son las causas que motivan a la gente a irse del lugar.

1.3.2 Análisis de la vivienda.

En este apartado en particular pretende mostrar que es lo que está pasando con el espacio, debido a que el problema del despoblamiento no sólo involucra a la población, sino que además involucra el abandono de casas habitación. El análisis de la vivienda, muestra que con la salida de población, se reduce la cantidad de inmuebles cuyo uso es para la vivienda

Para hacer el análisis de vivienda de los 70'S de la zona de Mixcalco fue necesario dividir la zona por sectores censales, (como se hizo en el estudio de la población).

Cuadro 3. Vivienda y densidad de vivienda por sector censal.

			Viviendas	Densidad de Viviendas
Cuartel	Sección	Superficie / ha	1970	1970
2	I	15.52	1,141	73.51
2	II	14.62	1,433	98.01
3	I	15.18	1,696	111.75
Total		45.33	4,270	94.19

Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del VII Censo de Población y Vivienda 6 de junio de 1950; y de COLMEX (1976) Estudio Demográfico de la Ciudad de México.¹⁵

En el cuadro 3 se observa que en un área de 45.33 hectáreas había 4,270 viviendas en donde habitaban 21,838 personas. La densidad de Vivienda para este año era de 94.19 viviendas por hectárea. Además la densidad domiciliar es alta ya que se supone que habitan 7.9 personas por vivienda.

Un hecho importante que hay que mencionar fue el terremoto ocurrido en 1985 marco cambios en la estructura de la Ciudad de México, debido a que muchos edificios se cayeron o quedaron afectados por el sismo. Esto significó justamente la salida de población por una parte y el abandono de inmuebles por otra parte.

Al analizar el cuadro 4 se observará claramente que hay una baja considerable de viviendas ocupadas. Es necesario recordar que la catástrofe de 1985, si fue un hecho importante en el abandono de las viviendas pero no es posible decir que es el único motivo por el cual se ha despoblado el Centro. Observemos que es lo que pasa con la vivienda y después analizaremos cuáles son las causas que motivan el desplazamiento de vivienda en Mixcalco.

¹⁵ Datos obtenidos de los archivos de CENVI

Cuadro 4. Vivienda y densidad de vivienda por Ageb.

AGEB	Superficie/ha	Viviendas		Densidad de Viviendas	
		1990	2000	1990	2000
066 3	16.505	980	699	59.37	42.35
078-6	14.3	858	717	60	50.13
Total	30.80	1838	1416	59.67	45.97

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en SCINCE 2000, INEGI, Estudio a nivel Ageb.

Ante la problemática mencionada es necesario revisar que para el 2000 existen 2,970 viviendas, o sea que hubo un decremento ya que en 1970 había 4,270 viviendas. Sin embargo el cambio más interesante se percibe en la población que habita esos inmuebles. Por ejemplo en 1970 en una superficie de 45.33 hectáreas habitaban **21,838** personas en 4,270 viviendas, para el 2000 en una superficie de 30.80 hectáreas habitan **5,494** personas en 2,970 viviendas.

En el cuadro 3 se observa que en un área de 45.33 hectáreas había 4,270 viviendas en donde habitaban 21,838 personas. La densidad de vivienda para este año era de 60.57 viviendas por hectárea. Esta densidad bajo debido a que aproximadamente habitan 5.1 personas una vivienda en 1970, y sin embargo para el 2000 solo habitan 1.8 personas una vivienda.

Esto es preocupante debido a que en la zona hay un total de 1,420 hogares que representan en promedio: 1 hogar por cada vivienda. Este dato nos remite a pensar en el espacio que está sin ocupar, ya que los predios en esta zona son amplios y el promedio por niveles es de 5 contando la planta baja.

Estos datos sin duda nos dan una muestra de que el Centro se está despoblando y eso a su vez está provocando la existencia de espacios vacíos. La pregunta que surge ante esto es ¿Qué pasa con los espacios vacíos?

1.3.3 Análisis demográfico de la zona de Mixcalco.

Según datos del INEGI, actualmente en la zona de Mixcalco habitaban un aproximado de 5,494 habitantes. Esta zona constituye el 4.8% del total de la población del Centro Histórico. Los residentes de Mixcalco cuentan con las siguientes características¹⁶:

Al realizar el análisis por género, encontramos que hay 2,656 mujeres que representan el 48.39% del total de población de la zona de Mixcalco. Los hombres son 2,838 de los cuales corresponde el 51.65% del total de la población de las dos Ageb's analizadas. Esto nos indica que hay más hombres que mujeres en esta parte del Centro Histórico.

El grupo mayoritario es de 15 a 49 años. Los que están dentro de este rango son 1,573 que ocupan el 28.63% de la población total. Cabe destacar que es una población mediana ya que la edad que más abunda es la de 15 a 19 años que representa el 10% de la población total, lo que significa, una población en edad susceptible a la reproducción y fecundidad.

Es interesante saber que la gente nacida en la zona ocupa el 69.53% de la población y son 3,820. la gente nacida fuera de esta zona ocupa el 28.06% y son 1,542. Esto nos permite advertir que la mayoría de la gente que habita este sitio nació aquí mismo al menos hasta el año 2000.

La población económicamente activa muestra la siguiente estructura: 2,563 son ocupados y 1,652 son desocupados. En conjunto suman un total de 4,215 que ocupan un 76.72% de la población total; El resto es población inactiva.

Los grupos de ingreso de la población ocupada en las dos Ageb's estudiadas nos muestran lo siguiente: el 10.41% de las personas tienen un ingreso menor a un salario mínimo, 37.05% entre uno y dos salarios, el 30.97% reportan ingresos de entre 2 y 5 salarios mínimos y el 9.20% reportan un ingreso mayor a los 5 salarios mínimos.

El 85.32% de la población ocupada se dedica a actividades relacionadas con el sector terciario y tan solo el 11.39 de las personas se dedican a actividades del sector secundario. Esto es evidente por el comercio que existe en la zona, ya que este es una fuente de empleo para los pocos pobladores que aun quedan en la zona.

Es importante distinguir que el 56.06% de la población son empleados u obrero y el 34.06% de la población trabajan por su cuenta.

¹⁶ Para hacer el análisis demográfico de la zona se trabajo con diferentes variables que proporciona el INEGI en el estudio hecho a nivel Ageb

1.4 El crecimiento del uso comercial en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

El Centro histórico se pretende sea una fuente de orgullo e identidad colectiva de cara al proceso globalizador. El proceso reciente de globalización económica está conduciendo a una nueva coyuntura en lo que se refiere a la articulación entre la economía del Centro y otros territorios ajenos, de tal suerte que dicho proceso marca la pauta del rumbo económico del centro. La expresión más tangible del impacto de la globalización económica se encuentra en el incremento de la participación de algunas actividades específicas de la zona en la economía nacional.

Este proceso provoca nuevas dinámicas de cambio territorial asociadas a la economía global, y además induce la terciarización de la economía, lo que implica la disminución de vivienda, ya que estas últimas se transforman en comercios o locales.

En el Centro Histórico conviven varios usos. La competencia por el control del espacio urbano en el Centro histórico se debe justamente a la rentabilidad que tienen los espacios. Esto es que es más lucrativo alquilar un inmueble para comercio o para oficinas que para vivienda.

La competencia por el control del espacio urbano tiende a resolverse en detrimento de los usos de suelo menos rentables; en parte, por falta de congruencia entre el marco normativo para la conservación del patrimonio y el de la planeación urbana y de la construcción. Esta incongruencia tiene mucho que ver con la importancia que se le da a la actividad comercial por parte de las autoridades, ya que es una manera de obtener beneficios monetarios. Además el comercio es alentado también por la presencia diaria de una población flotante de alrededor de 1.2 millones de personas.

La competencia por el provecho de las rentas centrales afecta incluso a los espacios, en donde distintos usos irregulares o no regulados (comercio en vía pública, estacionamientos tolerado de los automóviles en las calles) tienden a quitarle al Centro en su esencia: el disfrute del paseo peatonal.

El comercio ha delimitado sus zonas ya que se apropia de las casas y les cambia el uso de suelo de habitación a comercio con el permiso o no de la Delegación. Esta última es la que corona al comercio debido a que la actividad inminente es la comercial ya que en esta ocupación se manejan y generan sumas importantes de dinero, este tiene un impacto en la economía del Centro Histórico y por lo tanto esta importancia repercute en la economía del Distrito Federal.

A pesar de la Búsqueda por repoblar, atraer y retener a la población de la zona, por parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico esto, no puede ser posible sin un estudio más a fondo de cada una de las zonas de Centro

Histórico. Aunque este tema se retomará más adelante creo conveniente presentarlo como uno de los problemas que existen en la incompatibilidad de los usos de suelo en el Centro Histórico.

1.5 Crecimiento del comercio de ropa.

La industria textil es la actividad manufacturera más importante, tanto del conjunto de la zona como del bloque consolidado. Cinco de las agebs del bloque consolidado y seis ageb ubicadas en la franja oriental del mismo, registran índices de valor agregado (productividad) superiores a la misma variable para el conjunto de la Delegación Cuauhtémoc. Por lo tanto la actividad en la zona se encuentra entre las más productivas y competitivas de la ciudad.

La industria textil, tiene una larga trayectoria en la parte oriental, céntrica y sur del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico, ha evolucionado de tal suerte que hoy en día está estrechamente vinculada con el comercio de telas, mercería y el trabajo en talleres ubicados en la misma zona; la distribución de prendas para mayoreo y menudeo, tanto en comercios establecidos como para el comercio en vía pública, y por último el diseño de prendas destinadas a distintos mercados.

Relacionada con la industria textil se encuentra la confección de accesorios para vestidos. Igual que para las prendas, la confección de accesorios presenta una situación sumamente compleja, involucrando el trabajo a domicilio y en micro talleres ubicados en una zona muy amplia, la compra de insumos en los comercios de la zona, y la venta del producto manufacturado al comerciante del mismo.

Cuando se visita el Centro Histórico por cualquier calle, lo que no es difícil de encontrar es ropa, que puede estar en aparadores de comercios formales, plazas comerciales, puestos ambulantes, toreros, etc., Este tipo de comercio es el que más ha proliferado en el Centro.

Esta diseminación es muy interesante pero es muy complejo de observar ya que aunque hay venta de ropa en varias calles en especial, en cada parte del centro hay lógicas distintas y esto es lo que hace complejo un estudio en general del comercio de la ropa en el Centro Histórico.

Por esto mismo para, explicar una de las tantas problemáticas que vive el Centro Histórico se analizará el polígono de Mixcalco como una zona en donde se comercializa preferentemente ropa casual (ver plano 1)

Este polígono se contagió del comercio de ropa, debido a la apertura del Mercado de Mixcalco el 23 de septiembre de 1957. Esta zona antes estaba impregnada del dominio que tenía hasta ese momento el Mercado de la Merced.

Esto sucedió, ya que la venta de verduras y frutas llegaba hasta las inmediaciones del mercado de Mixcalco con las "Marías" que eran mujeres que vendían frutas y verduras por montones en la vía pública.

Como la distancia entre un mercado y otro es relativamente corta se puede pensar que la gente que se surtía del mandado en la merced podía fácilmente pasar a Mixcalco por ropa.

La expansión y diseminación del comercio de ropa que se dio alrededor del mercado, esto debido a que algunos comerciantes observaron las altas ventas de este sitio y entonces, empezaron a comprar o rentar casas en la periferia del mercado y es entonces como paulatinamente se empieza a expandir el comercio alrededor de esta zona.

El cambio de uso de suelo se presentó poco a poco hasta llegar a 1985, debido al temblor ocurrido en la Ciudad de México; *"Fue devastador para la zona ya que en este día (19 de septiembre de 1985) además de personas se observaba también tirada por las calles ropa que apenas se estaba mequilando en fábricas"*¹⁷.

Algo que también es muy interesante mencionar, según relatos de la gente que ha vivido mas de 30 años en la zona, es sin duda que no había comercio informal, en esta zona. La crisis de 1982 y el temblor de 1985 hicieron cambios importantes en cuanto a la estructura del comercio en la zona.

Según una entrevista con la Sra. Irene Chinna¹⁸, comenta que *"Cuando ella repartía comida era tan fácil caminar por las calles, ir a misa o simplemente caminar libremente por las calles ya que no había ambulantes, pero hoy en día es imposible a menos que sea domingo."*

Haciendo una última aclaración a este punto es necesario contemplar que mientras que la industria textil va desapareciendo de la zona del centro la comercialización de ropa ha ido en aumento.

;

¹⁷ Sra. Olga Costurera de profesión en ese tiempo, y exhabitante de Mixcalco

¹⁸ Miembro de una de las últimas familias que habitan dentro del polígono de Mixcalco

CAPITULO 2

EL COMERCIO DE ROPA E IMPACTO SOBRE LOS USOS DE SUELO HABITACIONALES

2.1 Antecedentes del Polígono de Mixcalco

Este apartado tiene la finalidad de dar a conocer algunos de los antecedentes que tuvieron incidencia en el lugar que ahora conocemos como Mixcalco. Es importante reconocer a esta zona como un sitio en donde existen vestigios de la historia de nuestro país.

Los primeros antecedentes que se pudieron conseguir de la historia de la zona de Mixcalco datan desde los tiempos de la colonia. Una de estos antecedentes es el nombre, según cuenta un Anónimo "Mixcalco era el nombre de una casa al poniente de donde actualmente se encuentra el mercado de Mixcalco".

Este nombre por alguna extraña razón cobró tal importancia que al derrumbar el edificio se le quedó el nombre a la calle y es a partir de entonces que surge el nombre de Mixcalco.

Aunque el nombre con el paso del tiempo cambió, por ejemplo El callejón de Mixcalco se llamó primero el callejón de las lagartijas, después se llamó el callejón del coyote, luego San Salvador Coatlán pero después regresó a ser nuevamente el callejón de Mixcalco.

Para el año de 1896, Mixcalco era una plaza en donde se ejecutaban a personas condenadas por la santa inquisición. *"En el Diario de México se publicaron 8 casos de pena capital. Las ejecuciones tenían lugar en el ejido de la acordada o en la plazuela de Mixcalco."*¹⁹ Esta plaza se ubicaba justamente donde actualmente se sitúa el mercado de Mixcalco construido en 1957.²⁰

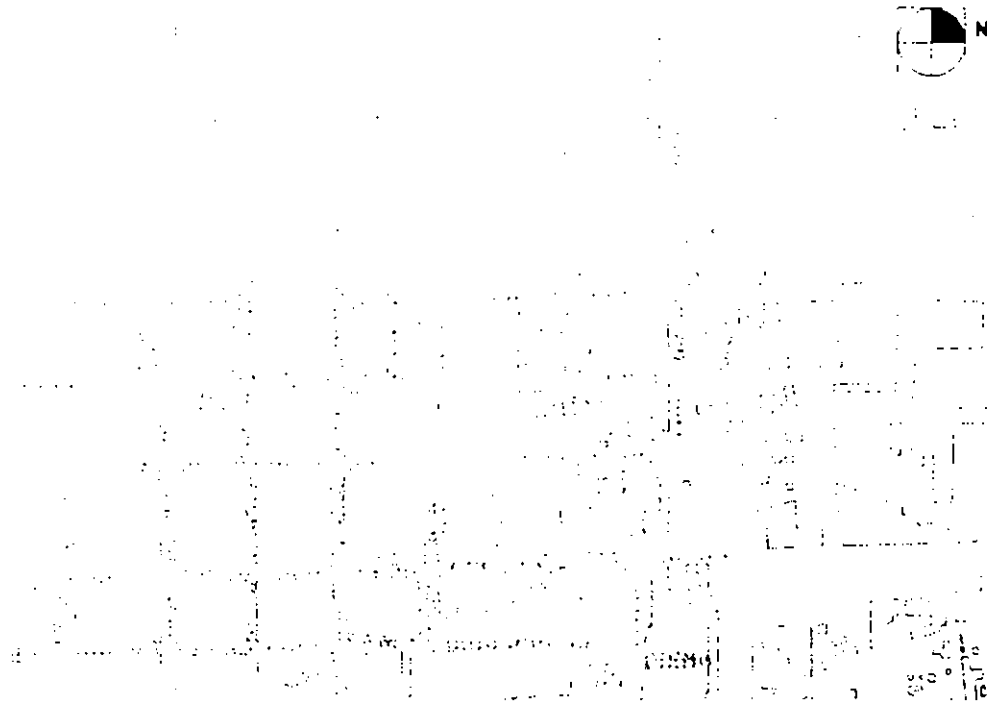
Alrededor al mercado se encuentra aún la Escuela Nacional de ciegos fundada en 1870, por Ignacio Trigueros, presidente del ayuntamiento de la Ciudad de México, y aunque cambió de sede varias veces, en 1968 por órdenes de Díaz Ordaz se estableció esta escuela entre las calles de Leona Vicario y anillo de Circunvalación, exactamente en donde se localizaba el convento de Santa Teresa la Nueva²¹.

¹⁹ Silvio Zabala. *El servicio personal de los indios en la nueva España 1700-1821* México: COLMEX y II Colegio Nacional. 1995.

²⁰ Datos obtenidos en una entrevista informal, hecha al Sociólogo Víctor Morales Noble, Director del Centro de Información en el Fideicomiso del Centro Histórico.

²¹ Nacional Financiera, en *Enciclopedia Temática de la Delegación Cuauhtémoc* tomo II, Orozco Loreto Guillermo, DDF, 1994, Pág. 23.

Plano 2.1 Plaza de Mixcalco en 1896.



Plano: Sin Escala

Fuente: Centro de estudios de Historia de México. Atlas General del Distrito Federal. México, CONDUMEX, 1992.

Después del tiempo de la colonia esta plazuela tuvo poca importancia, hasta 1957, fecha en la que se inauguró el mercado de Mixcalco. Estos cambios sin duda han marcado este sitio notablemente tanto en aquellos tiempos, como en la actualidad, ya que tiene gran importancia dentro del comercio del centro Histórico.

2.1.1 Delimitación y caracterización de Polígono de Mixcalco.

El Polígono de Mixcalco tiene antecedentes históricos importantes e interesantes, para nuestra investigación, no solo por la antigüedad del barrio sino por la vida social que se desarrollaba en su interior antes de la inauguración del mercado y de la llegada del comercio de ropa.

Conozcamos geográficamente como es el Polígono de Mixcalco:

El Polígono de Mixcalco esta comprendido entre las calles de Lecumberri al norte, Emiliano Zapata al sur, Eje 1 Oriente Vidal Alcocer al oriente y Loreto al poniente. (ver plano 2.1) Cuenta actualmente con 19 manzanas dentro de las cuales se encuentran ubicados 236 predios

Plano 2.1 Polígono de Mixcalco.



Plano: Sin Escala

Fuente: Cartografía de la Secretaría de Finanzas del GDF, 2001.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico 2000

La delimitación de este polígono obedece al criterio de la concentración de venta de ropa, misma que desarrolla una socialización peculiar entre comerciantes y habitantes, y aunque lamentablemente la importancia de Mixcalco no se ve reflejada su riqueza o valor patrimonial o histórico sino por lo que acontece

alrededor del mercado. Es necesario destacar que la fisonomía de Mixcalco ha ido cambiando y que sus ocupantes le han dado un sentido inverso a lo que originalmente era.

¿Quién?

Antes de continuar es preciso conocer al Mercado de Mixcalco. Este mercado construido en 1957, cuenta con 921 locales construidos específicamente para la venta de ropa, ofrece a sus compradores vestidos de novia, XV's años, Sweater, chamarras, trajes, blancos, sombreros, ropa escolar, etc.

Mercado de Mixcalco



Foto Noemi Juárez

Es notable destacar que Mixcalco, por su antigüedad es una zona consolidada, que cuenta con todos los servicios, además de una ubicación de fácil acceso ya sea en coche, o por transporte colectivo, ya que por este sitio cruzan alrededor de 7 rutas de microbuses, tres líneas de camiones y tres líneas del transporte colectivo metro como observar está es una zona muy bien comunicada.

2.2 El polígono de Mixcalco y los antecedentes del Comercio de ropa.

Entre 1960 y 1984 hubo muchos cambios en la fisonomía de Mixcalco. En ese entonces llegaron varias personas a montar fábricas de ropa, debido a la importancia que tenía y tiene el comercio este producto. Alrededor del mercado las estructuras de las casas cambiaron, es decir casas habitación que rodeaban al mercado empezaron a abrir locales para la venta de ropa.

El comercio de ropa se diseminó de una manera importante y provocó cambios en el uso de suelo ya que las casas dejaron de tener el uso exclusivo de viviendas, y se convirtieron en talleres de costura, locales o bodegas.

El cambio de uso de suelo provocado por el auge del comercio de ropa fue uno de los cambios más importantes en este sitio. Las fábricas de ropa en los 70 's y 80's eran una fuente de trabajo según refieren Ana y Margarita Álvarez²². *“Las fabricas en el polígono eran vanas y te contrataban rápido. No te pedían muchos requisitos lo único era saber coser y tener ganas de trabajar”*.

Estas fábricas se dedicaban no a producir telas, sino que la mayoría se dedicaba a cortar y confeccionar prendas solo de vestir. Sin embargo las fábricas no duraron mucho tiempo debido al temblor ocurrido el 19 de septiembre de 1985. Este suceso hizo que las fábricas de ropa salieran del polígono de Mixcalco ya que algunos tuvieron muchas pérdidas y además comprobaron que la estructura de los edificios no soportarían otro temblor no sólo por movimiento de la tierra sino que el peso de las máquinas los derrumbaría.

Ante este hecho se originaron no sólo la salida de fábricas, también se hizo notoria la salida de la población ante el miedo de saberse muertos si se quedaban.

Pero esta lamentable situación no frenó al comercio de ropa ya que este se disparó después del temblor. La fisonomía de Mixcalco cambio por completo ya que desaparecieron fábricas pero en cambio llegaron muchos comerciantes.

Lo interesante a la llegada de los comerciantes es que no cambiaron la mercancía, o sea que en este lugar se siguió vendiendo ropa pese a lo sucedido, aunque ahora el corte y la confección de la ropa se realice en otros lados.

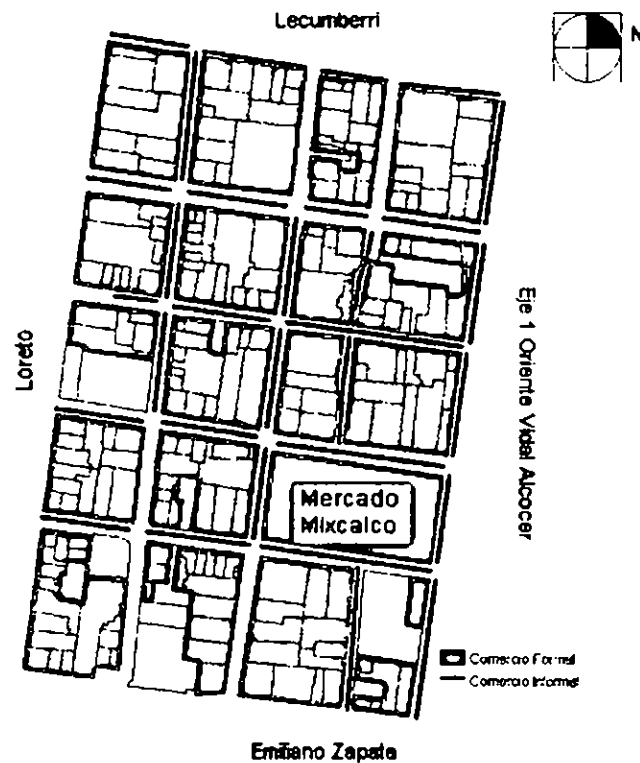
Es importante observar que los cambios producidos en Mixcalco lo único que produjeron es la consolidación del comercio de ropa

²² Trabajadoras de una fábrica de ropa y habitantes del polígono de Mixcalco

2.3 La evolución del comercio de ropa en Mixcalco.

Actualmente en el polígono de Mixcalco el 95 % de los comerciantes venden algún tipo de ropa de vestir. El comercio en esta zona se encuentra ubicado de la siguiente forma:

Plano 2.2 Ubicación de comercio en el Polígono de Mixcalco.



Plano: Sin Escala

Fuente: Datos elaboración propia con base en la información obtenida en el Levantamiento de usos de suelo de Mixcalco. Cartografía de la Secretaría de Finanzas del GDF, 2001.

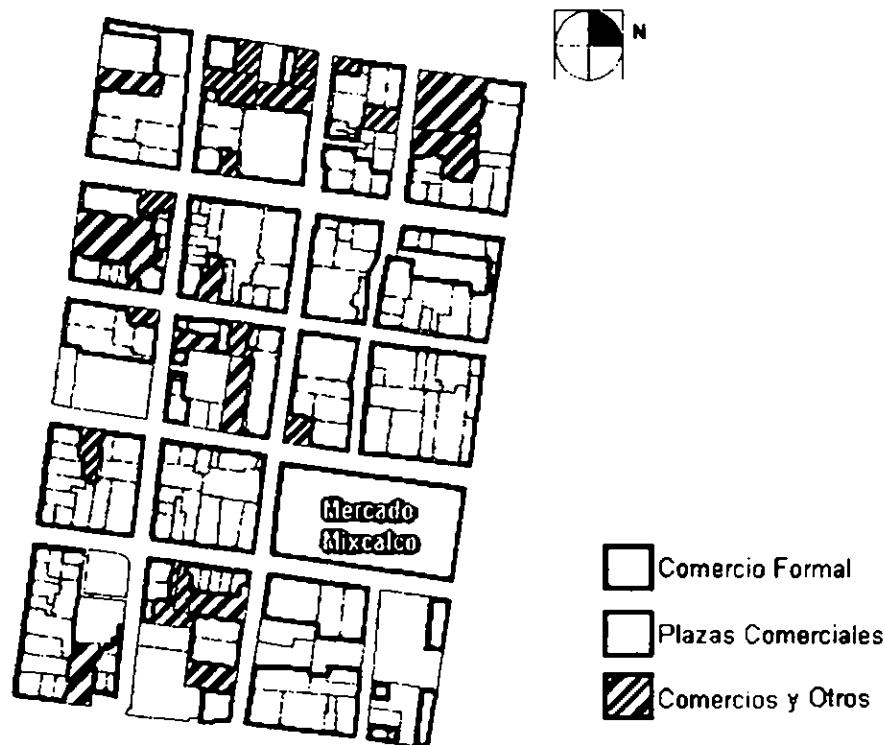
Como se puede observar en el plano son muy pocos los predios que no tienen comercios en su interior. Pero por otro lado se observan muchas calles con comercio informal. Este tipo de comercio es de llamar la atención ya que existía en una grado muy bajo pero desde 1990 se ha incrementado el número de comerciantes ambulantes.

El comercio en esta zona es distinto a otras partes del Centro por varias razones. Una de estas tiene que ver con la característica relación que existe entre los comerciantes formales y los comerciantes informales. Dicho en otras palabras, es que esta relación no es de pugna ya que algunos comerciantes formales sacan también sus puestos informales y así obtienen dinero de las dos formas de comercio.

Algo muy importante que hay que destacar es que al interior del polígono los comerciantes ambulantes no son perseguidos por las autoridades. Al parecer estas personas pagan cuotas a la delegación para que no ser removidos. *"Es muy distinto ser un comerciante ambulante, en Mixcalco, que ser un comerciante del templo mayor"*.

El crecimiento del comercio ya sea formal o informal se ha dado de una manera muy particular, rápida y sin control alguno. La extensión del comercio formal se ha extralimitado ya que se están construyendo plazas comerciales en esta zona, se están adquiriendo más casas grandes para convertirlas en bodegas y en locales, para poder aprovechar tanto la gran demanda de ropa como la gran afluencia de gente.

Plano 2.2 Plazas y Comercios Formales en el Polígono de Mixcalco.



Plano: Sin Escala

Fuente: Datos elaboración propia con base en la información obtenida en el Levantamiento de usos de suelo de Mixcalco. Cartografía de la Secretaría de Finanzas del GDF, 2001

El comercio en esta parte del Centro Histórico es un problema que necesita observarse con detenimiento por el Gobierno del Distrito Federal. El comercio sin regulación aunque sea formal es lo que está motivando actualmente a la poca gente que queda a irse

Una observación importante es que el comercio se está extendiendo y está abarcando más casas habitación. Este es un problema grave ya que se está perdiendo población y viviendas.

Una tarde dominical en Mixcalco

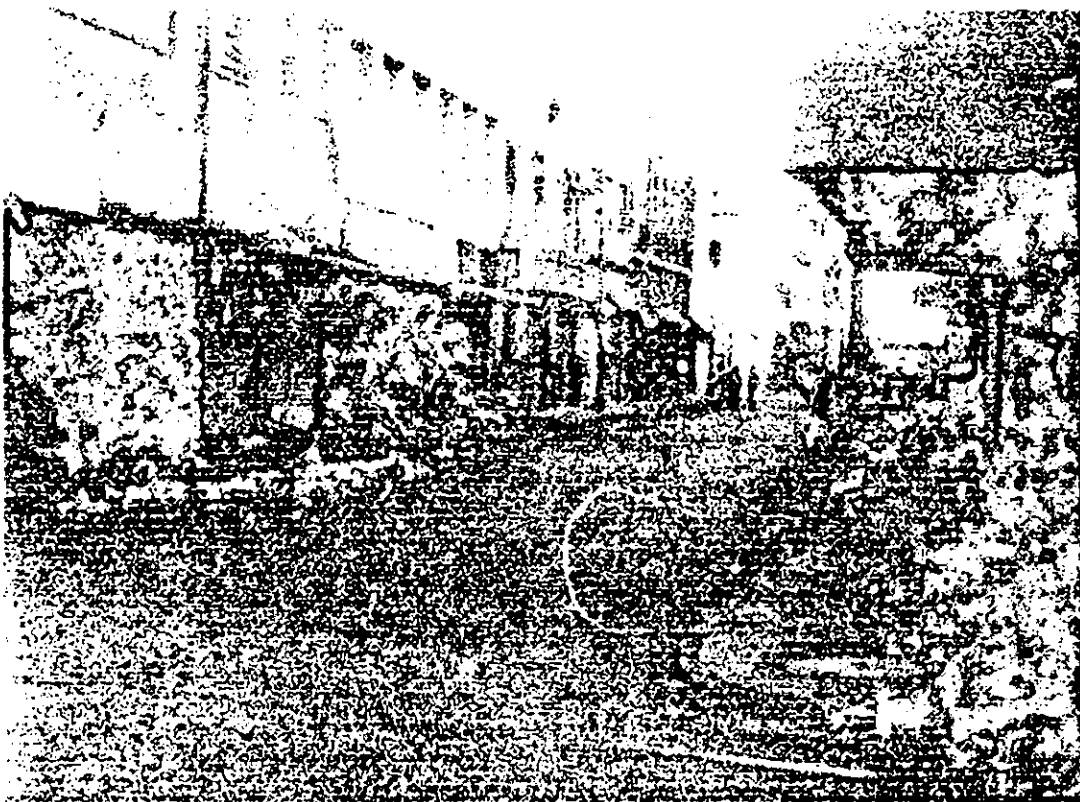


Foto Noemi Juárez

2.4 ¿Quiénes son los Actores sociales en Mixcalco?

Mixcalco se ha transformado en los últimos 10 años en una zona muy codiciada para los comerciantes aunado a esto, el deterioro creciente de los niveles de vida de la población traen como consecuencia el abandono de la viviendas, para cederle el paso a otras actividades más rentables. En esto están involucrados los siguientes agentes:

- Los comerciantes Formales.

Los comerciantes formales son las personas que rentan o son propietarios del local en el que venden, en el polígono de Mixcalco. Tienen ventas al mayoreo y al menudeo. Puede contar con puestos pequeños fuera del local formal. Cuenta con bodega y puede o no conseguir cantidades fuertes de mercancías.

Este es un comercio muy socorrido ya que el comercio formal puede abarcar toda la acera que tiene enfrente y puede dar a vender una pequeña parte de la mercancía a un vendedor informal o varios y de aquí puede sacar más dinero por las sucursales.

- Los comerciantes Informales.

En el puesto tiene poca mercancía y necesita de una bodega pero puede tener ventas al mayoreo y al menudeo. Puede depender o no de un local formal.

En Mixcalco el comercio informal cuenta con grandes ventajas a comparación de otras partes del centro ya que este tipo de comercio no tiene presión por parte de las autoridades. Es decir que los granaderos no están sobre de ellos o sea que no necesitan ser toreros. En los últimos 10 años solo una vez han tenido un poco de problemas, pero este caso se solucionó cuando los comerciantes en lugar de dejar sus puestos fijos ahora son removibles.

- Los dueños de plazas comerciales.

Son dueños y por lo tanto cobran la renta de los locales no importando que les den uso como local comercial o como bodega.

En Mixcalco las plazas comerciales son ocupadas como bodegas de puestos informales ya que ninguna de las 5 plazas está llena al 100%. Sin embargo es interesante observar como desde los segundos pisos se descargan los puestos.

- Los dueños de Casas, que rentan las mismas, para bodegas o locales. Estas personas sólo se dedican a recoger rentas y es probable que estén inmersos en el comercio de la ropa ya que es sabido que la difusión del lugar es importante y por esto tienen tanta demanda.

El suelo ha adquirido un valor que ha hecho que este se convierta en una mercancía muy cotizada, además ha alcanzado una connotación muy compleja que tiene que ver justamente con el uso que se le puede dar a un inmueble. Ante esto se puede preguntar ¿Cómo es que un pedazo de tierra puede tener tantas complicaciones?. En efecto el suelo no es el problema, el problema inicia cuando se deja de observar a la tierra como solo un lugar en donde se puede establecer una persona para vivir.

En la sierra por ejemplo una persona puede satisfacer la necesidad de vivienda construyendo una casa en donde no hay mayor complicación, sin embargo en la ciudad, el proceso de conseguir una vivienda es sumamente difícil.

La dificultad que implica tener una vivienda en la ciudad va más allá de la satisfacción de una necesidad, esto es porque ahora la persona interesada en una vivienda sabe de antemano que el suelo y su construcción no pueden ser trasladados de un sitio a otro por voluntad.

Esta vivienda no sólo debe otorgar alojamiento sino también una cantidad de espacio para el uso de sus ocupantes, además debe tener una localización cómoda que otorgue un fácil desplazamiento a sus distintas actividades a los habitantes de la zona.

Hasta aquí es un problema normal de un habitante de la ciudad, lo complejo viene cuando la ciudad se vuelve en el centro de comercio y se vuelve un caos sin una planeación del crecimiento de este comercio. Para dar un ejemplo podríamos retomar precisamente al Centro Histórico.

El centro Histórico es reconocido como una zona comercial, en ella el uso habitacional es el que menos se observa, debido a que no se planeó la llegada de comercios, oficinas y demás usos, que al paso del tiempo fueron desplazando a la vivienda.

Por ejemplo en Mixcalco, debido a la importancia del comercio de la ropa, el uso de suelo (en un inmueble) se hizo más rentable para utilizarse como bodega o locales comerciales que para la venta, o alquiler de una casa habitación. Esto último porque el único departamento en renta que se encontró en la zona se alquila por la cantidad de 4 000 mensuales, cuenta solo con un cuarto y el baño compartido. Lo caro de esta renta es razón para que el uso de suelo habitacional sea dejado en segundo término, aunque no sea la única causa.

El uso habitacional en Mixcalco no tiene ni oferta ni demanda, esto es, que no hay quien desee vender, comprar o al menos rentar una propiedad para uso habitacional, además son de más provecho usos como bodega o locales que se pueden vender, o rentar al doble de precio ya que el interés de los compradores por estos inmuebles es ansioso sobre todo por el espacio de los inmuebles en cuestión.

2.5 Mixcalco, ¿Qué vendes? ¿Por qué la codicia de tu suelo?

Como se mencionó en el apartado anterior, la complejidad que existe en torno a la tierra y en este caso los inmuebles que están dentro del polígono de Mixcalco no es por el espacio. Esta complejidad tiene su gestación en varios factores, entre ellos está la ubicación de un predio, el uso que tiene, los servicios con que cuenta etc.

Antes de seguir con este tema sería importante mencionar la lógica que existe en Mixcalco, esto con el fin de entender la problemática que gira en torno al uso de suelo.

¿De dónde viene la ropa que se vende?

Por medio de entrevistas se pudo constatar que Mixcalco ya no es un productor de ropa, esto es que actualmente casi han desaparecido las maquiladoras. Es obvio pensar que con la tendencia a la baja en la población (revisar capítulo 1 apartado 1.3.3), ha tenido algo que ver pero el verdadero motivo de la salida de las maquiladora, tiene que ver con otros factores como la antigüedad y el uso de los inmuebles de la zona. Esto porque es sabido que los inmuebles en el Centro Histórico, son predios hechos para vivienda y no para Fábricas o bodegas.

Las gente que se dedica al corte y confección de las prendas de vestir que se venden en Mixcalco, en su mayoría tienen sus fábricas en el Estado de México. Un ejemplo muy claro es la empresa llamada Fario. Esta empresa a la semana vende un aproximado de 6,000 prendas aproximadamente

Esta empresa es una maquiladora en donde el trabajo lo desempeñan desde jóvenes de 15 años hasta señoras de sesenta años.

Lo que estas personas confeccionan son pantalones de mezclilla y por coser o cortar tela de la 13:00 hasta 20:00 hrs., les pagan 300 pesos a la semana trabajando de Lunes a Sábado

Este caso es parecido a Chamarras Pewsey. Esta distribuidora también tiene su fábrica en Pachuca Hidalgo, pero las ventas se realizan en Mixcalco. Estos casos sólo ejemplifican a una buena parte de productores, distribuidores y comerciantes ligados al comercio de ropa de Mixcalco. Cabe señalar que está es sólo una parte del proceso ya que en la producción de ropa hay también mercancías de importación, por ejemplo la ropa coreana o la ropa hindú, este tipo de ropa es traída por judíos o por coreanos, es lamentable que no se haya podido entrevistar a estas personas para saber cual es el origen de la ropa.

Hay que destacar que actualmente esta de moda la mezclilla y esto es lo que mejor se vende en Mixcalco. Es importante que sepan que en este sitio se vende

ropa que esta de moda, así que si quieren saber cual es la tendencia actual es recomendable visitar el lugar.

¿Quién y cuando llega la ropa?

Después de conocer de donde viene la ropa de Mixcalco es importante mencionar que hay varias formas de transporte la ropa

- Una de ellas es que trailers con mercancía llega el Domingo , que es el día que están cerrados los puestos de Mixcalco. Este día se puede llegar al medio día y descargar todos los bultos. Esta es la forma en la que transportan la mercancía los Judíos.
- Otra forma de transporte es a medio día, entre semana, en unas camionetas medianas que traen las fajas de prendas que van directamente al almacén. Esta es la forma más usual de transportar la ropa.
- Actualmente hay una nueva forma de transporte que es " a la Central de abastos". Esta forma es parecida a la que se utiliza en la central de abastos de ahí el nombre, o sea que se cargan los bultos en diablitos, claro estos bultos no tienen comestibles. pero en cambio traen telas, chamarras, pantalones, etc.

Los diablitos



Foto Noemi Juárez

¿Cuántos vender.?

Antes de contestar esta pregunta es necesario recordar que existen dos tipos de comercio en la zona, el formal y el informal. Hay alrededor de 880 locales distribuidos entre la 19 manzanas que componen nuestro polígono de estudio. Exclusivamente a la venta de ropa se dedican 687 locales.

Cabe destacar, los demás locales se dedican a venta de telas, venta de plancos, algunas son tienditas, hay también fondas y boneterías.

2.1 Clasificación de la venta de ropa en la zona de Mixcalco

Clasificación de la venta de ropa	Número de locales
Conjuntos para Dama	80
Pantalones para Hombre	80
Blusas	174
Pantalones para Mujer	172
Maternidad	43
Niños, Niñas y Bebés	70
Playeras	63
Vestidos	17
Chamarras	30
Ropa de deportes	15
Camisas	43

Fuente: Elaboración propia con base en datos obtenidos en el levantamiento de la zona de Mixcalco

El presente cuadro nos deja ver que lo que más se vende es ropa de mujer, en segundo lugar se vende la ropa de hombre y en último lugar está la ropa de niños.

Las personas que en este lugar ejercen el comercio mencionan que los meses en que hay ventas abundantes es después entre el mes de septiembre y hasta el mes de enero, ya que son las temporadas en las que llegan los camiones que vienen de varias partes de la república, por ejemplo de Guerrero, Chilpancingo, Durango, etc. Estos últimos vienen con el fin de surtirse de mercancías.

La travesía que hacen estas personas para llegar hasta aquí es difícil pero se aguantan las incomodidades del traslado, por las ganancias que van a obtener después. Estas personas nos refieren que cada año vienen a surtirse de ropa y de juguetes para las fiestas decembrinas.

Esto nos muestra que Mixcalco es un lugar muy importante en cuanto a la venta de ropa. Pero esto refleja que no es una plaza comercial sino que es una bodega grandísima de ropa.

Ropa casual para niñas y adultos

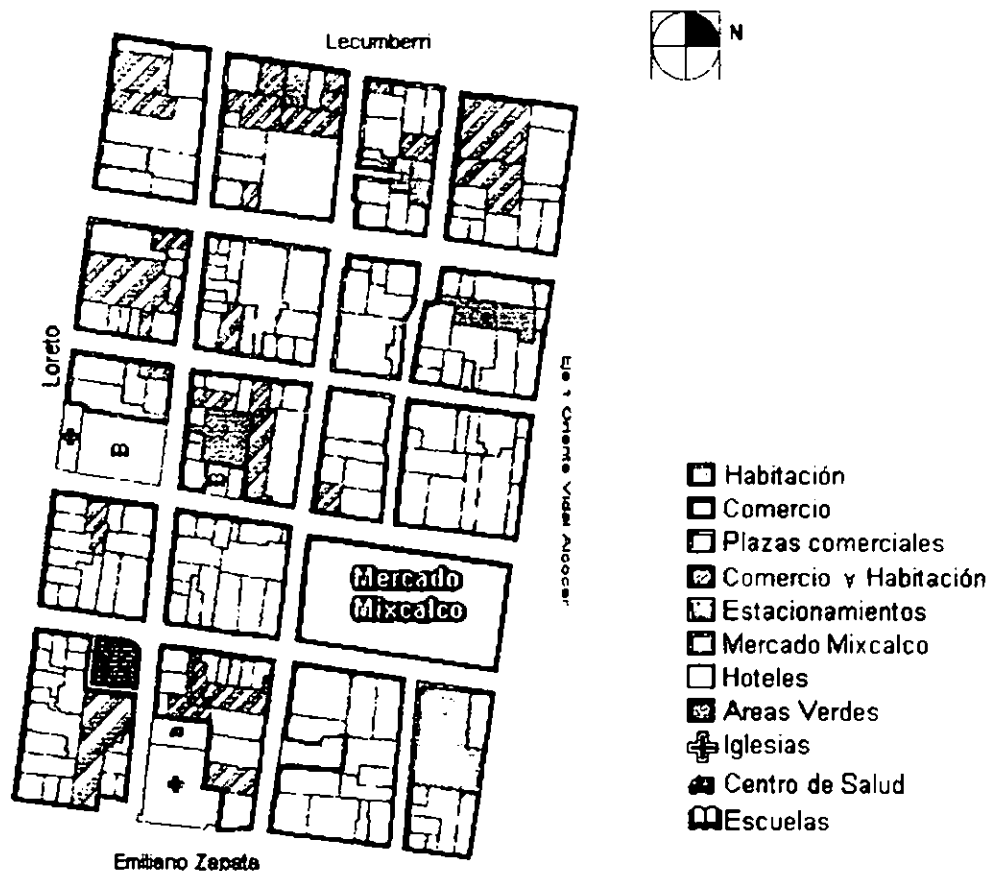


Foto Noemí Juárez

2.6 Mixcalco y la problemática de los usos de suelo.

Como se observó en el primer apartado, de este capítulo, Mixcalco es un territorio muy pequeño, pero al mismo tiempo es una zona con una diversidad de usos de suelo. En realidad lo más complejo de este sitio es vivir en él. Hay que recordar que Mixcalco ha sufrido el problema del despoblamiento de una forma discriminada. En este apartado vamos a observar como es Mixcalco actualmente, esto es muy importante, debemos tener presente que este sitio es parte del Patrimonio Histórico de la Humanidad. La preservación de este Lugar en verdad no se ha dado, pero veamos como luce Mixcalco.

Plano 2.3 Usos de Suelo en Planta Baja Polígono de Mixcalco.



Plano: Sin Escala

Fuente: Datos elaboración propia con base en la información obtenida en el Levantamiento de usos de suelo para la zona de Mixcalco. Cartografía de la Secretaría de Finanzas del GDF, 2001.

Si observamos el plano podremos darnos cuenta de que la mayor parte de los predios están pintados de rojo. Esto se debe justamente a que en plantas bajas es permitido el comercio, claro siempre y cuando en los niveles superiores haya vivienda según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico.

Ante esta situación es conveniente observar que la mayoría de los predios tienen comercios y los únicos que se salvan son los que exclusivamente son viviendas.

Algo que destaca en Mixcalco es la rapidez con la que se abren locales.

Locales en tres días.



Foto. Noemí Juárez

La foto nos muestra aun el cemento fresco de una cortina. Tres días antes se había demibado el muro y al cuarto día se ocupó para la venta de faldas. Esto no es más que una simple muestra de que el comercio formal crece muy rápido.

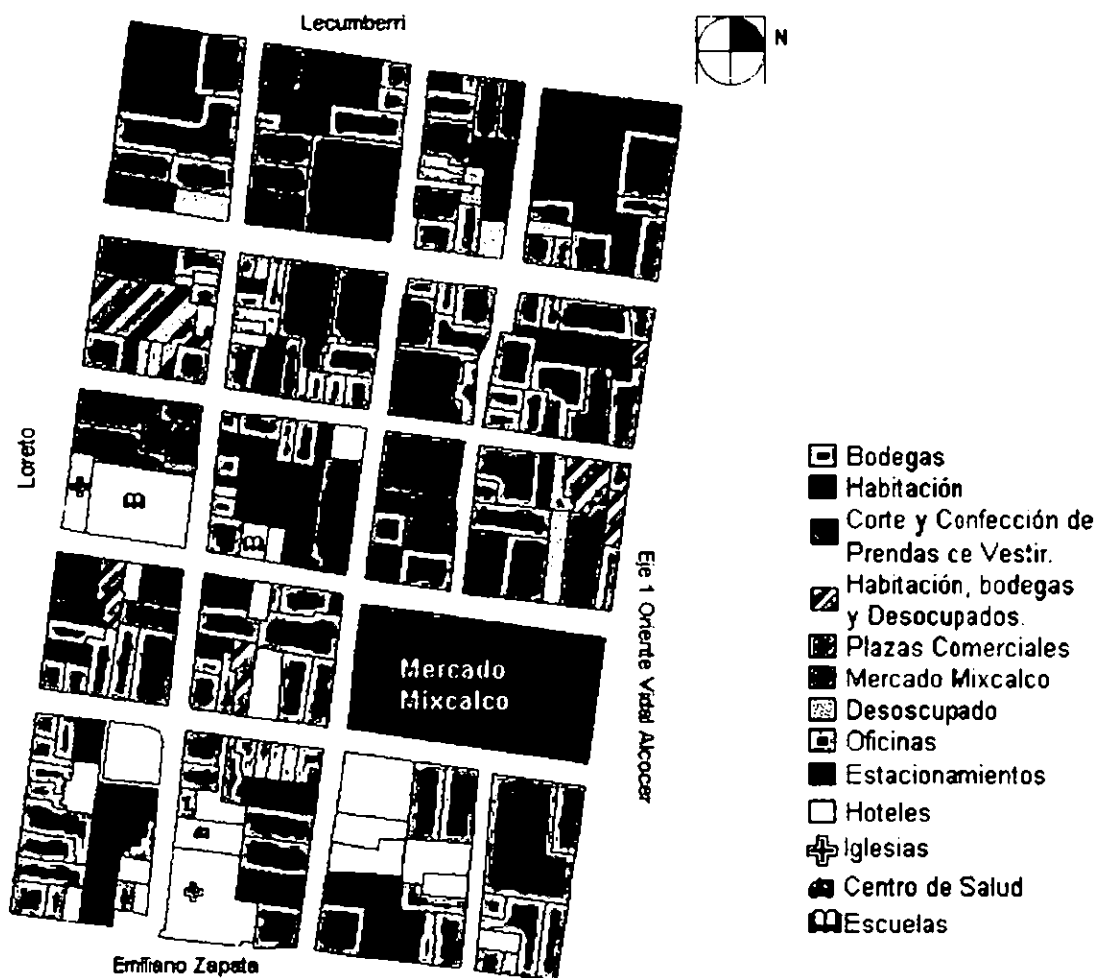
Aunque para poder abrir un comercio de esta forma se necesita la autorizacion de la delegación, en Mixcalco es normal que los establecimientos trabajen sin una placa de zonificación. (Ver capítulo 4).

Lo preocupante del crecimiento del comercio formal es que los problemas se incrementan debido a que el comercio en Mixcalco es un comercio al mayoreo. Esto quiere decir que al incrementarse los comercios, de la misma manera se incrementan las bodegas y se extiende un poco más el comercio informal ya que este último sigue al primero.

Esto último está repercutiendo de una manera importante no sólo por las ventas y el auge del comercio, sino que repercute de una manera insolente en los edificios que aun sirven como viviendas.

Veamos el plano con los usos de suelo en el primer nivel

Plano 2.4 Usos de Suelo en Primer nivel Polígono de Mixcalco.



Plano: Sin Escala

Fuente: Datos elaboración propia con base en la información obtenida en el Levantamiento de usos de suelo para la zona de Mixcalco. Cartografía de la Secretaría de Finanzas del GDF, 2001.

En esta zona hay inmuebles que en su mayoría fueron construidos con el fin de que fueran habitados, pero lamentablemente en Mixcalco estas casas ahora en lugar de viviendas son bodegas de ropa.

El plano muestra que el uso de suelo, bodegas, representado por el color rosa predomina sobre el color azul que representa a la vivienda. Esto refleja que tan grave es el problema de las bodegas, por dos situaciones muy particulares.

La primera situación tiene que ver con la apropiación del espacio, esto es, los inmuebles antes mencionados se construyeron con la idea de satisfacer una

necesidad de vivienda, ósea, que estaban destinados para la convivencia de personas.

La segunda situación tiene que ver con el peso, esto es, los inmuebles al ser contruidos para vivienda tienen la capacidad de soportar un peso moderado y no cuentan con la estructura apropiada para soportar el peso de tanta ropa que si bien una prenda puede parecer una ligereza, hay que pensar en las cantidades tan grandes que se pueden almacenar en edificios que por su antigüedad tienen la característica de ser muy amplios.

Antes casas habitación hoy casas tapiadas con uso de bodegas. (Polígono de Mixcalco).



Foto Noemi Juárez

La normatividad en el sentido de las bodegas es muy clara:

* Se prohíbe el uso de bodegas o espacios dedicados exclusivamente al almacenamiento, fuera de la zonificación Habitacional Mixto (HM), en ésta se permite el uso de bodega solo en la planta baja, quedando prohibido en niveles superiores e inmuebles con valor Patrimonial.

En esta zona al parecer se hace caso omiso de esto a pesar de estar señalado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Algo que no se debe olvidar es nuevamente la importancia de Mixcalco como parte del Patrimonio sino de la humanidad, del patrimonio nacional. El polígono de Mixcalco cuenta con 19 manzanas en las cuales hay 232 inmuebles. Esta zona cuenta con 40 inmuebles catalogados de los cuales 27 están catalogados por el INAH, 9 inmuebles están catalogados por el INBA y por último 4 inmuebles están catalogados por INBA e INAH.

Según las Normas de Fisonomía Urbana tienen por objetivo regular las obras que se lleven a cabo dentro del perímetro de aplicación del Programa Parcial, con la finalidad de que dichas obras contribuyan al enriquecimiento del entorno urbano y a la preservación del espacio público, con especial énfasis en la preservación del patrimonio urbano - arquitectónico.

Estas normas son claras y específicas pero sin embargo no se respetan ya que la competencia por el control del espacio urbano tiende a resolverse según el uso de suelo más rentable. Lamentablemente en la zona de Mixcalco los usos más rentables son las bodegas, no importando en que nivel se encuentren ya que puede ser un tercer piso y la renta cara pero en estos casos lo que importa es no desaprovechar el auge de la zona.

En las siguientes figuras se podrá observar claramente como es que no se respeta la normatividad declarada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

Inmueble Catalogado por el INAH (Polígono de Mixcalco).



Foto. Noemí Juárez

Bodegas en nivel altos (Polígono de Mixcaku).

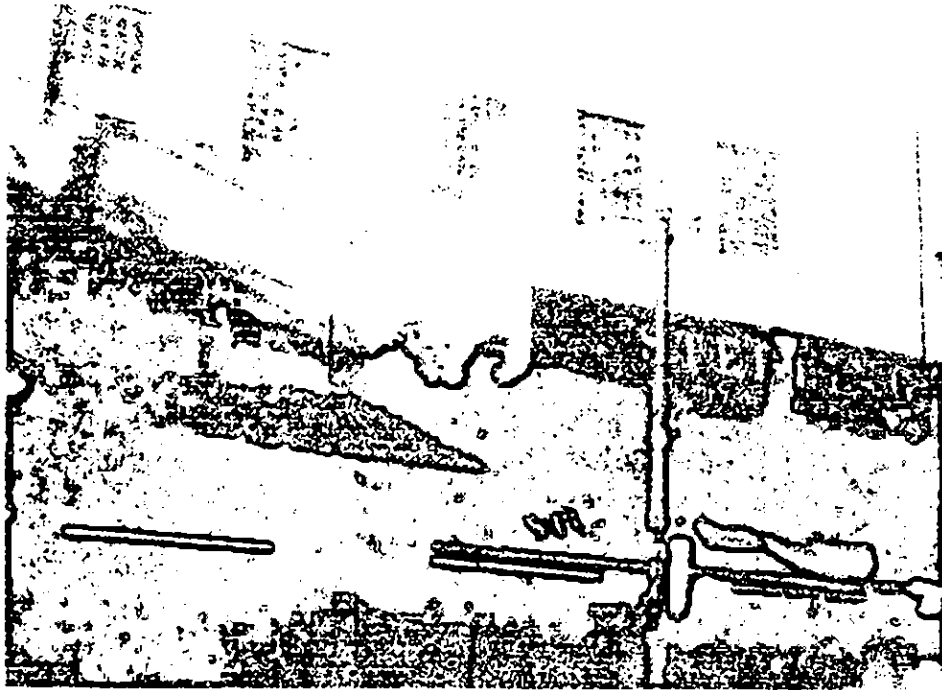


Foto: Noemi Juárez

CAPITULO 3

IMPACTO NEGATIVO DEL COMERCIO DE ROPA SOBRE LA VIVIENDA

3. IMPACTO NEGATIVO DEL COMERCIO DE ROPA SOBRE LA VIVIENDA.

En el presente capítulo se pretende plasmar los problemas sociales que más aquejan a la población flotante, que habita y comercia en el polígono de Mixcalco.

Hay un problema que es evidente y muy importante en la transformación de Mixcalco y es el cambio producido en la población que cada vez se vuelve más apática, no desean convivir, ver sus calles limpias, el respeto por las cosas se ha perdido. Se considera que este problema ha alejado a la gente, ya que la convivencia se hace cada vez más densa y peligrosa también.

El problema del despoblamiento de la zona ha desembocado en problemas sociales y urbanos. Un ejemplo de esto es el desuso de una escuela primaria llamada "Luis de la Rosa". Esta escuela hace 10 años aproximadamente, era una escuela asediada. La demanda de niños era tanta que los grupos se saturaban y podían tener en cada salón un aproximado de 40 alumnos por grupo. Actualmente parece que los niños se acabaron ya que están apunto de cerrar por falta de demanda de niños. Han llegado a tal grado que ya no hay turno vespertino y solamente hay un grupo por cada grado, y sólo hay alrededor de 18 niños por salón.

Se considera que problemas tan graves como estos se deben tomar en cuenta antes de aplicar un programa parcial, ya que un estudio detallado de una zona ayudara a no dejar de lado muchos problemas que existen y que son datos que pueden ayudar al rescate del Centro Histórico.

3.1 La inseguridad se acrecienta.

La seguridad debería ser una de las prioridades para las autoridades, sin embargo en la colonia no hay seguridad ni para los vecinos, ni para los vendedores, ni para los compradores veamos a continuación que pasa en una junta de seguridad pública:

En materia de seguridad pública se asistió a una reunión convocada por la delegación el día 24 de junio del 2002 a las 17hrs, para los vecinos de la colonia Centro. El fin de esta reunión era el decidir en que se iba a gastar el presupuesto de seguridad pública. Este presupuesto era de 500,000 pesos.

A la junta vecinal sólo acudieron 20 personas. De estas 20 personas sólo había 2 personas que eran miembros del Comité de vecinos. Los demás eran parte de la comunidad de distintas partes de la colonia.

El primer problema que se presentó en esta junta se relacionó con la falta de organización, ya que no se había apartado una sala por medio de un oficio y por lo tanto no se pudo acceder a esta. Entonces la licenciada Araceli Granados que era la representante de la delegación Cuauhtémoc, sugirió que se llevara a cabo la junta en la entrada del inmueble en donde se había citado a la gente. La gente accedió y ahí mismo comenzó el debate.

Los vecinos comenzaron en una especie de reclamo a decir todos los sucesos que ocurrían cerca de sus casas. Todos hablaban de lo mal que está la colonia y de las luchas campales que se desarrollan al interior de cada predio. En un pequeño silencio que se hizo uno de los miembros del Comité vecinal llamado Alberto Fuentes, preguntó a la licenciada: ¿En qué se gastó el presupuesto del año pasado?. A lo que la licenciada respondió que se habían comprado alarmas y se habían repartido entre los vecinos.

Ante esta pregunta comenzó un pequeño debate. El problema era que las alarmas no servirán ya que si una persona deseaba denunciar un delito o era víctima de un delincuente, la forma más fácil de detectarlo era por la alarma.

Lo interesante de este debate era que la mayoría de los que comentaban las lamentables situaciones que habían vivido u observado, llegaban al mismo punto. Este punto era que la policía nunca podía hacer nada por que o defendían al delincuente sus propios vecinos o de plano eran ignorados.

El caso que llamó la atención de todos fue el del señor Alfredo Luna, este señor comentaba que el sábado pasado hubo una trifulca al interior del predio en donde él vive. En este pleito él salió herido y justamente a pocos metros hay una caseta de vigilancia. El señor Alfredo fue a esta caseta pidiendo auxilio ya que él estaba herido y su esposa se encontraba al interior del predio. Al llegar a la caseta relatar lo que pasaba y pedir ayuda al policía de seguridad pública, este último dijo: lamentablemente no puedo auxiliarte ya que él no contaba con pistola y si

voy con usted voy a terminar igual o peor". A lo que el señor Alfredo respondió enojado que era su deber el auxiliarlo, sin embargo con un tono de burla el policía respondió: "ándeles vamos, vamos para que nos maten a los dos".

Esta experiencia llenó de enojo a las personas que escucharon este relato y entonces la plática se volvió una lluvia de denuncias en contra de los policías. Hubo denuncias de todo tipo iban desde que las casetas se ocupan de hotel para los policías y sus chicas, hasta el punto en el que había delincuentes asaltando y los policías sin ver lo que pasaba. Una denuncia en contra de los policías por parte de los hombres era: que si estaban en la calle de repente llega una patrulla y los revisan de todo a todo, esto es señal de que hay que dar para el refresco.

Ante estas problemáticas la representante de la Delegación sólo se limitaba a escuchar estas quejas. Sin embargo hubo un momento en el que esta representante dijo: "vamos a discutir el presupuesto", y si ustedes tienen problemas con los policías lo tienen que solucionar con la dependencia correspondiente, o sea la secretaria de seguridad pública, ya que los policías no están bajo el mando de la Delegación Cuauhtémoc.

El asunto se acaloró demasiado con tantos problemas que fueron comentando los vecinos a manera de charla. Esta charla fue interrumpida nuevamente por la licenciada ya que había pasado algo de tiempo y no llegaban más personas pidió que los que estaban ahí decidieran que hacer con el presupuesto.

Esto desató nuevamente algunos desacuerdos ya que 500,000 era muy poco dinero para la seguridad de una colonia, pero finalmente se llegó al acuerdo de que se comprarían las lámparas que hicieran falta para alumbrar las calles y se iban a pegar placas de plástico por toda la colonia con los números de emergencia.

Una queja que tenían los vecinos en contra de este presupuesto es que ya está destinado y los vecinos sólo eligen la opción. Esto es que el dinero antes de que los vecinos digan lo que quieren, la delegación les da una lista de opciones a elegir y no se proponer otro elemento que no esté enlistado.

Haciendo un paréntesis en materia de Seguridad Pública también tocaron varios temas como el aumento del predial y se quejaron también de la protección hacia los comerciantes tanto formales como informales y la desprotección hacia los habitantes.

Después de esta acalorada junta de vecinos es importante mencionar que la participación ciudadana es muy baja, pero hay que tomar en cuenta que las discusiones o las pláticas se las llevó el viento, las experiencias contadas de poco sirvieron, ya que la representante de la delegación sólo tomó nota de presupuesto y en realidad los problemas de seguridad se quedaron en la experiencia de cada ciudadano.

La seguridad Pública es algo que a los vecinos jamás les ha llegado. En esta colonia ellos mencionan que la vida en Mixcalco deja mucho que desear. El Señor "Coco"²³ comenta que ha vivido aquí desde 1937, y a él no le parece justo pasar por tantas penurias por culpa de los comerciantes que no lo dejan salir de su casa sin que tenga que mover un maniquí o tenga que cruzar por un mar de gente. Este señor preguntaba ¿por qué? o ¿cuál era la razón? para consentir a los comerciantes porque en Mixcalco solo una vez se ha tomado una acción en contra de ellos. Esta acción consistió en retirar todos y cada uno de los puestos ambulantes que estaban en la zona. Fuera de esto ya no se han visto acciones claras.

La importancia de comentar estos asuntos es porque si se pretende re poblar en algún momento al Centro histórico se deben tomar en cuenta las opiniones de los habitantes y de la gente que vive estos problemas, para poder conocer las estrategias de acción para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Pero según las Autoridades se está trabajando veamos el siguiente comunicado Acciones firmes en materia de seguridad pública.

La seguridad pública, es la demanda principal de la población; por ello, nos incorporamos decididamente a las coordinaciones de seguridad pública y Justicia impulsadas por el Jefe de Gobierno, nos propusimos reforzar la seguridad con participación ciudadana y decisión. A lo largo de varios meses de concertación y diálogo con los vecinos y vecinas de cada colonia, la gente propuso las acciones a realizar y la utilización de los recursos asignados al programa: 21 millones 500.000 pesos para el programa de prevención del delito, con el cual se están adquiriendo 44 patrullas 1486 alarmas vecinales, 4,279 luminarias para zonas oscuras, 3 equipos de vigilancia y monitoreo y el programa de policía vecinal con 45 elementos. Se formaron 51 comisiones de prevención del Delito distribuidas en las 43 unidades territoriales

Creamos además el programa de policía comunitaria con resultados alentadores, con ella, se han realizado operativos múltiples de acuerdo con la demanda ciudadana en las colonias y puntos más conflictivos de la delegación y, junto con los grupos alfa de la Secretaría de Seguridad Pública y Álamo de la Policía Federal Preventiva, hemos desarticulado varios laboratorios clandestinos de cocaína en la colonia Morelos y se han hecho 300 detenciones por venta de droga. Así mismo, desarticulamos una organización delictiva que se dedicaba al tráfico de armas y las distribuían en las colonias Buenos Aires y Doctores De Marzo a septiembre la policía comunitaria ha realizado 87 remisiones, de las 74 están directamente relacionadas con los delitos que más afectan a los ciudadanos. Pese a todo, la inseguridad sigue siendo muy alta; el robo a transeúnte, el robo a negocio y el robo de vehículos son los delitos de mayor frecuencia que impactan negativamente en nuestro esfuerzo cotidiano por mejorar el entorno Delegacional. Es por ello que no descansaremos hasta que se palpe en nuestra vida que los

²³ Señor Coco es una de las personas con más arraigo en el polígono de Mixcalco

delitos han disminuido y alcanzaremos los mínimos de tranquilidad que exigen los vecinos y empresarios.

Y por otro lado en Mixcalco se sigue viviendo esta realidad en materia de inseguridad. Hay varias formas en las que la delincuencia en esta zona opera, a continuación se mencionarán algunas:

- Una que ya es de las clásicas es la de arrebatar las bolsas negras recién compradas y huir corriendo hasta llegar a los departamentos de renovación habitacional y ahí perderse ya que los vecinos, por miedo no los delatan debido a que son muy agresivos. De esta forma están seguros los ladrones.
- Otra forma que es de las más novedosas es la de las motos, que consiste en el robo de bolsas cuando la gente se va a subir a los micros y está descuidada y es entonces el momento propicio, para escapar el problema se reduce ya que se pueden perder de una forma muy fácil.
- El robo a Microbús es otra forma de hurtar dinero y bolsas a la gente que va de compras. Esta modalidad en el asalto es fácil ya que ellos conocen bien las principales vialidades, saben donde hay tráfico y las calles en las que es difícil que lleguen las patrullas y es fácil correr y llegar a su madriguera.
- El robo a coches, estacionados o en circulación pero están detenidos por el tráfico. Este no necesita mucha explicación, ya que es obvia la forma del asalto.

Los policías en esta zona no pueden hacer mucho ya que no están preparados para correr a la velocidad de los delincuentes, y si a esto le sumamos que las patrullas no pueden entrar por el tráfico, es entonces cuando nos damos cuenta de no se cuales son las necesidades de la zona.

Además, se puede mencionar que en este lugar los que echan aguas, como vulgarmente se les dice, son niños que se la pasan afuera de sus casas sin la supervisión de los padres, pero si tienen la supervisión de un líder muy importante en la colonia apodado "El palomo". Este personaje es el responsable de una buena parte de los delitos de esta colonia, y es la persona que recluta niños de menos de doce años para sus fechorías. Estas personas amantes de lo ajeno es que tienen afuera de sus predios imágenes de santos, vírgenes y crucifijos benditos son sagrados y muy bien cuidados por estos personajes ya que es de aquí de donde reciben la bendición para tener un día productivo y ayuda divina para no caer en las garras de la policía.

3.2 La vialidad se ve perjudicada.

Uno de los inconvenientes de vivir en esta zona es el problema de la vialidad, ya que es imposible caminar libremente, debido a que las banquetas o son muy pequeñas, o están ocupadas por el comercio formal.

Este es un grave problema porque la gente no puede salir de su casa libremente sin encontrarse con personas extrañas.

El problema que se tiene a raíz del incremento del comercio no solo es la obstrucción de las aceras sino que también invade los camiles que están a los costados de las calles. "Dejar el coche fuera de tu casa es imposible", imaginar que podrías necesitar los servicios de una ambulancia a las tres de la tarde, y las penurias que podrían pasar las personas del servicio médico para llegar a tu casa si no vives en las orillas del polígono, prácticamente, sería imposible su llegada. Este es uno de los riesgos que enfrenta la población que habita en Mixcalco y que debe tomarse en cuenta para la normatividad urbana a aplicar.

La vialidad comercial del Centro Histórico, debe aprovecharse para instrumentar acciones encaminadas al mejoramiento del nivel de vida de la población residente desde la perspectiva del empleo, un ejemplo es la realización de convenios con los comerciantes y prestadores de servicios para que contratasen a los habitantes de la zona, así mismo como promover entre sus empleados la obtención de vivienda en renta o en compra del mismo Centro.

Si se desea ir de compras es mejor pensar en donde va a caminar, ya que como las aceras y los camiles de los costados están ocupados es necesario imaginar cuál es el espacio que dejan para el tránsito de los peatones. Es por esto que se dificulta la vialidad en todos los sentidos en esta zona. Como se puede observar la lucha por el paso es toda una travesía que se incrementa en las épocas decembrinas en donde no se puede caminar y es muy interesante observar el embotellamiento de la gente que intenta comprar, ver, caminar, etc.

El tráfico peatonal y vehicular (Polígono de Mixcalco)



Foto. Noemi Juárez

Algo importante de este problema de la vialidad unido al problema de la ecología que hay que destacar que aproximadamente en esta zona se combinan alrededor de 5 rutas de microbuses que tardan de 30 a 45 minutos para atravesar este polígono. Esta es una fuente de contaminación importante para el centro Histórico.

En cuanto a la vialidad es importante hacer una programa de reordenación del transporte.

3.3 La basura.

Algo que se observa muy seguido en esta zona es basura. Este problema es porque no hay botes y la gente tira en la calle la basura, y es difícil que una acera se mantenga limpia, ya que la gente al pasar si encuentra lugar en las ventanas deposita ahí los vasos o los envases de refresco.

Un problema grave al que se enfrentan los pocos habitantes de la zona es el robo de tapas de coladeras. Es entonces cuando surgen los problemas en el drenaje ya que este se tapa continuamente y además si llueve con lo desgastadas que están las banquetas en esta parte del Centro es de imaginarse las inundaciones.

La basura que dejan los comerciantes es una forma de vida también, ya que los pepenadores en las noches van a recoger las cajas y las bolsas. Esto sin querer es una forma de ganarse la vida. Aunque no es del todo buena ya que se han creado monopolios, debido a que hay grupos exclusivos de pepenadores, esto es que no cualquiera puede ir a recoger cajas y bolsas.

Como se puede advertir hay varias formas de observar el problema de la basura y lamentablemente algunos de los habitantes que lo sufren tienen un punto más para abandonar la zona.

El nuevo uso de las cajas de ropa.



Foto: Nixemi Juárez

CAPITULO 4

NORMATIVIDAD URBANA **APLICABLE A LA ZONA** **DE MIXCALCO**

4.1 Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

El objetivo de este capítulo es conocer cuál es la planeación que existe para la zona el Centro Histórico. Principalmente se observarán las estrategias que contrarresten el despoblamiento, ya que la migración de población provoca el desplazamiento de vivienda y hay que recordar que esta es una de las partes del objeto de investigación.

Primeramente la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4° expresa que "Toda familia tiene derecho a una vivienda digna y decorosa". En este contexto pareciera ser que las autoridades están pensando con frecuencia en el bienestar de los habitantes del país.

Una muestra de este pensamiento se encuentra también contemplada en la ley de Desarrollo Urbano. Esta ley en su capítulo único, Título I, Artículo I menciona:

"Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto:

I Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimientos urbanos del distrito federal.

II Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; y

III Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano".²⁴

Esto nos remite directamente a pensar en la planeación territorial de una zona. Esta planeación necesariamente tiene que ver con la gestión.

Es preciso especificar la relación que existe entre las autoridades y la gestión. Como primer punto hay que observar que los encargados de gestionar o administrar los recursos son las autoridades. Esta función es ejercida con la finalidad de que los habitantes de la región, localidad o país, tengan una mejor calidad de vida. Para que la gestión sea eficaz es necesario que se tomen en cuenta dos factores imprescindibles:

²⁴ Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Publicada en el Diario oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1996. Pág. 98

- Eficiencia. Este aspecto implica mejoras o procedimientos que minimicen costos y maximicen los beneficios a favor de los habitantes.
- Eficacia. Es la respuesta oportuna y adecuada a las necesidades y demandas de la sociedad

La Secretaría de Desarrollo Urbano es la encargada de regir a la ciudad y por esto despliega esta ley que se encarga de presidir, optimizar el ordenamiento territorial, y planear el desarrollo Urbano del territorio, así también se encarga de regular los usos y del buen aprovechamiento del suelo que deba permitirse según la zona.

El fin que tiene esta ley de Desarrollo Urbano "es mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, a través de la planeación del funcionamiento ordenado y regular de los servicios públicos y el acceso a los satisfactores económicos y culturales recreativos y turísticos, que permitan a los habitantes del Distrito Federal ejercer su derecho a una vida segura, productiva y sana"²⁵.

Ante el tema del despoblamiento la ley de Desarrollo Urbano estipula en el Artículo 2, fracción V, que "es necesario propiciar el arraigo de la población y redensificación en las Delegaciones Centrales"²⁶ del Distrito Federal, y la disminución del proceso de migración hacia los municipios metropolitanos de las entidades federativas vecinas"²⁷.

Esta ley también estipula que se debe observar con prioridad en los programas parciales "el arraigo de la población y fomentar la incorporación de nuevos pobladores en la delegación Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo, y Benito Juárez"²⁸. Es necesario recordar que Mixcalco se encuentra al interior de la Delegación Cuauhtémoc.

La Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal abarca una zona específica del país, sin embargo es todavía una ley que necesita adaptarse a las necesidades de cada una de 16 delegaciones que conforman al Distrito Federal. Esta necesidad de conocer de una manera particular al territorio es eminente, y por esto surgen los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

Como principio los programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal son instrumentos de planeación cuyo objetivo fundamental es elevar la calidad de vida de los capitalinos, estableciendo las bases de coordinación entre los diferentes agentes que intervienen en el desarrollo de la ciudad.

²⁵ Ibid. Pág. 99.

²⁶ Entiéndase por Delegaciones Centrales a las Delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo, y Benito Juárez.

²⁷ Ibid. Pág. 138.

²⁸ Ibid. Pág. 139.

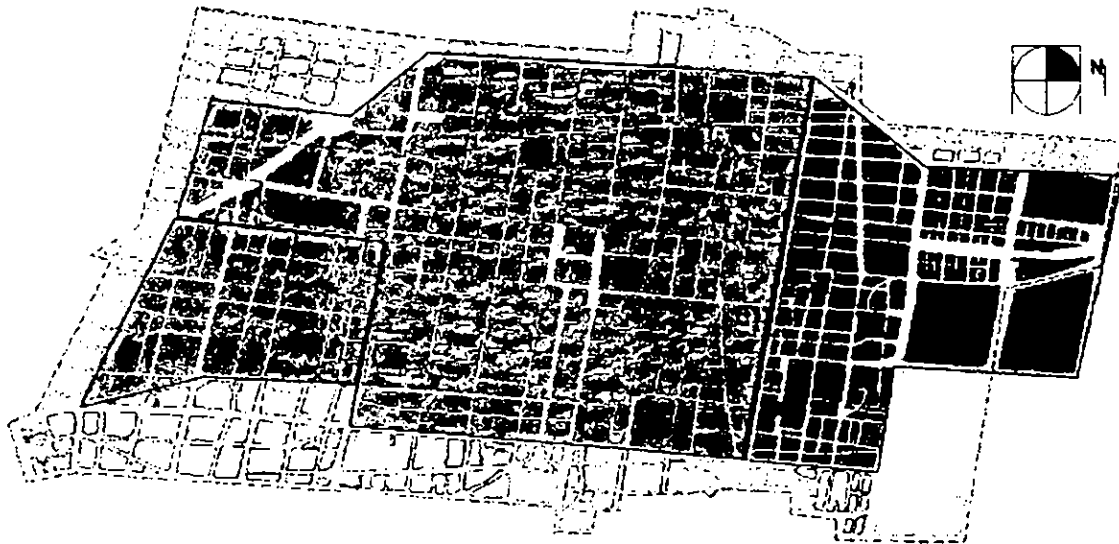
Dentro de estos Programas de Desarrollo Urbano hay distinciones, cada uno de estos programas cumple una función. Por ejemplo:

- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Es el que contiene las estrategias de desarrollo urbano para todo el territorio del Distrito Federal, especificando las metas generales en cuanto al mejoramiento de la calidad de vida de la población, así como el ordenamiento territorial, en el que se incluyen la clasificación del suelo, delimitando el suelo urbano y el suelo de conservación. Adicionalmente, determina las bases para elaborar los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano.
- Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Son aquellos que, en congruencia con el Programa General, contienen los objetivos, las metas, estrategias e instrumentos para el desarrollo urbano así como la zonificación, usos de suelo, políticas en materia de vivienda, reservas territoriales, agua, drenaje, transporte, vialidad, medio natural y equipamiento urbano en el territorio de la delegación respectiva y en lo particular en las áreas de actuación, los lineamientos en zonas de riesgo, imagen urbana y el paisaje.
- Programas parciales de desarrollo Urbano. Son los instrumentos que, también en congruencia con el Programa General y con él o los programas delegacionales respectivos, indican los lineamientos para la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las áreas específicas. Los programas parciales (antes denominados ZEDEC'S), son de carácter especial y generalmente se han elaborado por solicitud vecinal, como consecuencia de las transformaciones derivadas de la propia dinámica de la ciudad y las aspiraciones y preocupaciones de una determinada zona".²⁹




Estos instrumentos están aplicados justamente a zonas específicas por ejemplo al interior del Centro Histórico existen tres Programas parciales (ver plano 4.1). El Centro Histórico está regido por estas normatividades urbanas que justamente lo que intentan es ayudar a la planeación.

²⁹ Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 1997, Pág. 3

Plano 4.1 Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se aplican al interior del Centro Histórico de la Ciudad de México.



Programas Parciales de Desarrollo Urbano

-  Centro Histórico
-  Alameda
-  La merced Venustiano Carranza

Plano: Sin Escala

Fuente: SEDUVI 1999.

En estos Programas de Desarrollo Urbano hay normatividades específicas según las necesidades de las distintas zonas. Esto es interesante ya que el Programa Parcial está basado en un estudio que necesariamente debe tomar en cuenta las insuficiencias o las carencias que presente el sitio, y de no ser así es probable que surjan conflictos y hasta un descontrol por la falta de normatividad.

Los Programas de Desarrollo Urbano necesitan realmente ser apegados a la realidad que se vive en el lugar ya que de otra manera es imposible hacer una planeación que lleve a la buena gestión del lugar.

4.2 Los Programas Parciales y los usos de suelo.

En la normatividad de los Programas Parciales existen las tablas de uso de suelo, que especifican cuáles de éstos son permitidos para la zona, tanto para suelo urbano como suelo de conservación y poblados y comunidades rurales. En ellas se especifican usos permitidos y prohibidos.³⁰

Los usos de suelo determinan las actividades que se pueden llevar a cabo en los predios o inmuebles y que se complementen entre sí. En consecuencia, a todos los predios de la ciudad les corresponde una zonificación y ésta se encuentra determinada en los planos de zonificación. Estos planos dictaminan los que se permite o no, en tal o cual zona y están regidos por los siguientes parámetros:

H Habitacional

Zonas en las cuales predominará la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios son guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia.

HO Habitacional con oficinas

Zonas en las cuales podrán existir edificios destinados a vivienda u oficinas. No se permiten usos industriales, comercios y renta o venta de servicios al público. Se proponen principalmente a lo largo de los ejes viales.

HC Habitacional con Comercio

Zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorio, oficinas y talleres en la planta baja.

HM Habitacional mixto

Zonas en la cual podrán existir edificios destinados a la vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante.

EA Espacios abiertos (Deportivos, parques, plazas y jardines)

Zonas en donde se realizan actividades de esparcimiento, deporte y recreación. Los predios propiedad del departamento del Distrito Federal que no se encuentran catalogados como reservas, seguirán manteniendo el mismo uso conforme lo señala el artículo 3° de la Ley de Desarrollo Urbano.

³⁰ Ver tabla de usos de suelo en la parte de los anexos

CB Centro de barrio

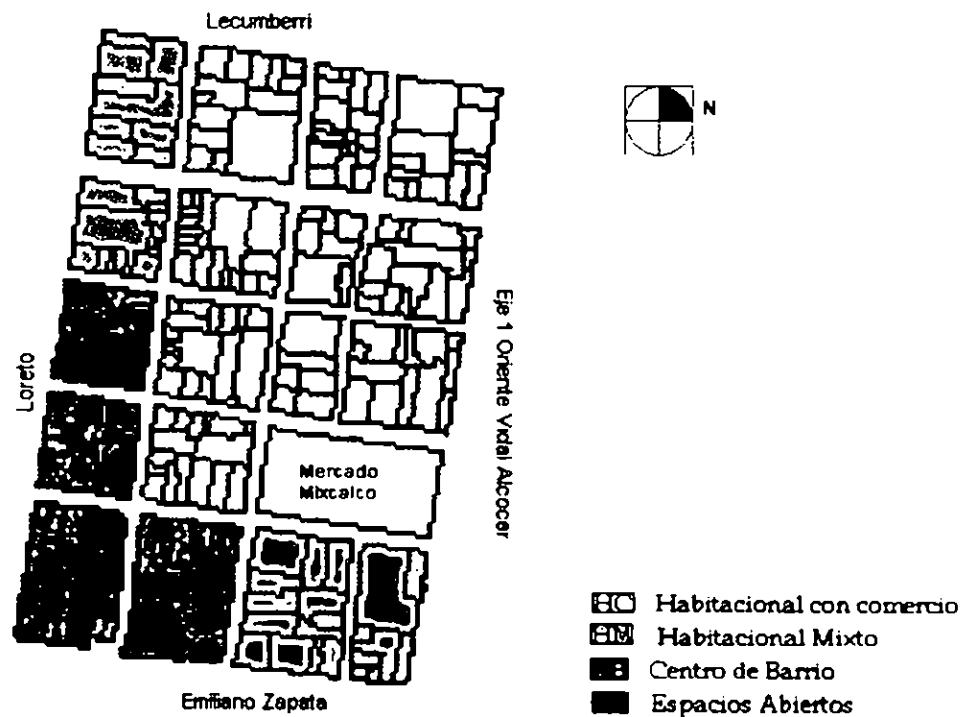
Zonas en las cuales se podrán ubicar comercios y servicios básicos además de mercados, centros de salud, escuelas e iglesias.

E Equipamiento

Zonas en la cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas o privadas con el propósito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura, recreación deportes cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.

Esto se designa según la zona en donde se vaya aplicar un Programa o Plan Parcial de Desarrollo Urbano por ejemplo se puede observar el plano con los usos permitidos para la zona de Mixcalco, según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico. (ver siguiente plano (4.2))

Plano 4.2 Zonificación para Mixcalco del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico.



Plano: Sin Escala

Fuente: Cartografía de la Secretaría de Finanzas del GDF, 2001.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico 2000

Por otro lado, también existen las normas de ordenación que complementan la zonificación, al aclarar y especificar modalidades de acuerdo a la ubicación, características ambientales, imagen urbana, así como al apoyar la construcción de acuerdo a la potencialidad de los predios.

La importancia que tiene la legislación en cuanto a los usos de suelo se ejemplifica de la siguiente forma: Para construir, ampliar o llevar a cabo alguna actividad en un predio o inmueble. Es necesario considerar los lineamientos que señalan el Plano de Zonificación y las Normas de Ordenación, contenidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

Para actuar en consecuencia, existen documentos oficiales que determinan con precisión si un uso de suelo está permitido o prohibido, o bien que por especiales circunstancias requiere de estudios técnicos de mayor detalle. Tales documentos son:

- a) **Certificación de Zonificación para Uso Específico:** se refiere a la determinación de permitido o prohibido para un uso previamente seleccionado;
- b) **Certificación de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos:** informa acerca de los usos permitidos a los que se puede dedicar un determinado inmueble, por estar en ese tipo de zonificación y
- c) **Certificación de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos:** Reconoce cuales son los derechos de usos del suelo, con anterioridad a la vigencia de los planes o programas.

La legislación en cuanto a los usos de suelo está completamente ligada a la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo tanto tiene Vigencia en las 16 Delegaciones que conforman el Distrito Federal. La sistematización de procedimientos hasta las 16 delegaciones, tiene como meta principal que los documentos que sean expedidos de acuerdo con el reglamento de la ley de Desarrollo Urbano.

Para ello se llevan a cabo las siguientes acciones: automatización de la oficina del Registro de los planes y programas; desarrollo de un Sistema Automatizado de Resolución y Expedición de Certificados de Zonificación de Uso del Suelo; Creación de un Centro de Servicio y Atención Ciudadana (CESAC) y Desconcentración de la función Certificadora y de expedición hacia las Delegaciones.

Licencias

- a) **Licencia de Uso de Suelo.** Es el documento previo y necesario para obtener la licencia de construcción de giros y construcciones que por

sus características y dimensiones, es necesario tramitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, como es el caso de los estudios de impacto urbano y ambiental, y

- b) Licencia de Construcción, que expide el Departamento del Distrito Federal.

Un concepto que repetidamente se utilizará a lo largo de la investigación es el Cambio de Uso de Suelo. El cambio de uso de suelo es el trámite que en términos de la legislación vigente, se da cuando una determinada porción de territorio le ha sido asignado un uso por medio de un programa o de una declaratoria en un momento determinado, y en un segundo momento se le asigna otro uso mediante los procedimientos establecidos en la misma legislación.

Se podrá autorizar el cambio de uso de suelo y la aplicación de normas de ordenación en predios particulares, en el suelo urbano dirigidos al comercio y servicios de bajo impacto urbano; a la micro y pequeña empresa y a la vivienda de interés social. Bajo las siguientes condiciones:

- Para locales comerciales, de servicios, administración y oficinas de bajo impacto urbano, de hasta 250m² de superficie construida. Quedan exceptuados los siguientes usos: gasolineras y verificentros; los rastros y frigoríficos, las mudanzas y paquetería. Se entenderá por uso de bajo impacto urbano, los establecimientos comerciales y de servicio que no obstruyan la vía pública, no provoquen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias, o desechos tóxicos, no utilicen materiales peligrosos, no emitan ruidos perceptibles por los vecinos, se ubiquen en la planta baja con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo.
- Para la micro y pequeña industrias, de bajo impacto urbano y anticontaminante, de hasta 1000m² de superficie del predio y 500m² de superficie construida
- Para proyectos de vivienda de interés social en áreas en donde sea factible su aplicación, siempre y cuando no cause impactos urbanos, ambientales y sociales negativos.
- Para la tramitación de las solicitudes de cambio de uso de suelo, se observará el siguiente procedimiento:
 - a) Deberá instalarse un comité técnico, coordinado por la secretaria con el fin de atender las solicitudes de cambio de uso de suelo. Este comité analizará y dictaminará dichas solicitudes, atendiendo a lo anterior

b) El comité estará integrado por:

- Un representante titular de la demarcación territorial correspondiente.
- Un representante por cada una de las dependencias siguientes: Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaria de Transportes y Vialidad, Secretaria de Desarrollo Económico, Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica, Secretaria de transportes y Vialidad y de la Dirección General de protección civil.

4.3 Los Programas de Desarrollo y los Usos Habitacionales y Comerciales.

La problemática que se vive en el Centro Histórico fue estudiada a profundidad por el Fideicomiso del Centro Histórico, en la Dirección del Dr. René Coulomb. En este sentido el estudio del Centro Histórico está ligado a la regeneración de inmuebles incluido en el Plan Estratégico para la Regeneración y el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México.

En dicho programa están varios proyectos que son interesantes por ejemplo:

- Ampliación y diversificación de la oferta de vivienda
- Rescate del uso habitacional en edificaciones patrimoniales
- Intervención emergente de los edificios en alto riesgo estructural
- Rehabilitación definitiva del parque habitacional de los sectores populares
- Programa de vivienda nueva en los lotes baldíos y edificios ruinosos
- Generación de una oferta de vivienda de alquiler de nivel medio.

Esto es en el ámbito de programas parciales ahora, sin embargo es importante mencionar que estos proyectos son intentos de rescatar el patrimonio histórico urbano de la Ciudad de México.

Las estrategias a seguir en cada uno de estos proyectos no es fácil y por esto se necesita de una buena gestión y además de recursos para sacar adelante este rescate.

4.3.1 Los Programas de Desarrollo y la promoción de vivienda.

En cuanto a la vivienda hay un decreto promulgado por el Jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador, llamado bando dos, el 7 de diciembre del 2000, en donde se promulga lo siguiente:

En mi carácter de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con fundamento en las facultades que me confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno, las Leyes de Desarrollo Urbano, del Medio Ambiente y del Transporte Público, a los habitantes del Distrito Federal hago saber:

- Que la conducción de la planeación del desarrollo urbano es responsabilidad del Gobierno.
- Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la Ciudad.
- Que en los últimos treinta años las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, han disminuido su población en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.
- Que en la ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.

Por tales motivos, he decidido la aplicación de las siguientes políticas y lineamientos:

III. Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.

IV. Se impulsará en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad.

En los párrafos anteriores es notoria la preocupación que existe por el despoblamiento de las zonas centrales, por el crecimiento desmedido de la ciudad y por el desaprovechamiento de infraestructura de las delegaciones Centrales.

Esta problemática del despoblamiento como se pudo observar en capítulos anteriores es algo real y de gran importancia. Por esto se retoma también en el Programa de Desarrollo Urbano en la Delegación Cuauhtémoc pretende.

- Promover el mejoramiento y la construcción de vivienda de interés social y popular constituye uno de los principales objetivos del sector público, social

y privado de la Ciudad de México. Para hacerlo posible es necesario crear los espacios y condiciones indispensables para su desarrollo.

- En la Delegación se deberán mejorar viviendas donde prevalece el hacinamiento y precariedad y otras que registran el alto grado de deterioro, además de promoverse la construcción de nuevos hogares para las futuras generaciones, lo que arroja diversos e importantes acciones a realizar en esta materia, al año 2020.
- Para ello el programa Delegacional ha propuesto en primera instancia una mayor intensidad de construcción en barrios y colonias, a través de la zonificación y sus normas de ordenación, específicamente en las áreas de potencial reciclamiento. En lo referente a las áreas donde aplica la norma de ordenación No. 26, se puede decir que se pretende el impulso y la
- facilidad de construcción de Vivienda de interés social y popular en un suelo urbano, teniendo como objetivo adecuar este apoyo al costo del suelo, a la ubicación de los predios con relación al transporte, la vialidad e infraestructura y también a las condiciones de la ciudad central y a las delegaciones del primero y segundo condominio.

Una de las propuestas más relevantes presentadas por la ciudadanía de la Delegación Cuauhtémoc es:

Contribuir al arraigo de la población, controlando y eliminando los llamados giros negros y el ambulante.

Una de las propuestas para el Centro Histórico es la de seguir con su revitalización, mediante utilización de los monumentos arquitectónicos y la mezcla adecuada de usos habitacionales y servicios, con el propósito de rescatar su función social, promoviendo e incentivando el uso de transferencia de Potencialidad.

Uno de los retos de mayor envergadura, que contribuirá al arraigo y atracción de población, es el control y reducción de los giros negros y del comercio en vía pública y sus problemas inherentes.

La estrategia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico en materia de vivienda propone como objetivo principal, la regeneración de la función habitacional del Centro Histórico, procurando en el proceso atender primero la demanda de vivienda de la población residente y los edificios de valor patrimonial. Para lograrlo se propone que las acciones impulsadas por el gobierno del Distrito Federal, en coordinación con otros actores, se dirijan a atender con prioridad la conservación, mejoramiento y producción de vivienda en las zonas que presentan

mayor deterioro, físico y social, marcada tendencia a la expulsión de población y donde exista la mayor concentración de edificios de valor patrimonial

4.3.2 Los Programas de Desarrollo, la economía y el comercio.

La estrategia económica para el área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico tiene que partir de sus considerables ventajas, mismas que se derivan de múltiples factores: la ubicación céntrica, el estrecho vínculo con las economías de otras zonas, las inversiones acumuladas, la larga trayectoria de adaptación a nuevas coyunturas incluyendo la globalización, las actividades especializadas y las atracciones turísticas. El área en cuestión es sumamente privilegiada en comparación con la mayoría de otras zonas de la ciudad, cuenta con una amplia gama de actividades, por lo tanto igual número de oficios; se estiman que 1,200,000 personas transitan por el Centro Histórico por motivos de trabajo o el comercio.

Actualmente, el crecimiento económico del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico está provocando factores negativos para el desarrollo económico, debido al congestionamiento vehicular y conflictos entre los diferentes usuarios de la zona, entre los cuales se encuentran los siguientes:

- El comercio mayorista y a menudeo;
- La imprenta y la falsificación de documentos;
- La ocupación de algunas calles por comerciantes;
- El abandono de algunos edificios; el transporte de carga y otros vehículos;
- El uso de hoteles para fines que no son el alojamiento temporal;
- Niveles alarmantes de pobreza entre la población residente;
- y por último, las actividades formales actividades informales.

Estos conflictos perjudican la economía de la zona y ponen en evidencia la urgente necesidad para la planificación económica de la zona en su conjunto, con el objetivo de aprovechar al máximo las ventajas mencionadas, regularizar las actividades informales, desarrollar alternativas, preservar y generar el empleo, ordenar el comercio en vía pública y mejorar la economía de la población residente.

La planeación de las actividades es clave para iniciar el proceso de ordenamiento, control y desarrollo económico del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico. El mejoramiento de la economía en Centro Histórico está en cuestión desde hace algunos años, motivo por el cual se han implementado estrategias que ayuden al rescate de la economía en esta zona.

Dichas estrategias son:

- Regularizar el uso de suelo.
- Controlar el uso de inmuebles como bodegas.

- Incentivar la actividad económica en otras zonas, a fin de incorporarlas al Bloque Consolidado.
- Consolidar el corredor Turístico- Cultural y extender su desarrollo hacia el norte, sur y oriente.
- Controlar el comercio al mayoreo en los casos y, en las zonas que represente un problema para los habitantes de la zona.
- Impulsar el establecimiento de un Foro Económico Permanente para el Centro Histórico.

La estrategia que se aplica a la problemática observada en Mixcalco es la Regularización del Uso Indebido del Suelo. Según las autoridades el uso indebido del espacio del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico abarca las actividades que no cuentan con el permiso correspondiente, incluyendo algunas bodegas y paradas de camiones de larga distancia y de microbuses; y la falta de cumplimiento de los Reglamentos existentes para la carga y descarga de mercancía.

Ante esta problemática las autoridades pretenden revisar la ubicación de las bodegas existentes con el fin de regularizarlas si es necesario, o en su caso, supervisar la elaboración de proyectos para la reubicación de bodegas en zonas periféricas al área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, por ejemplo al sur. Los proyectos deberán incluir el diseño arquitectónico, el plan de tránsito para camiones de carga a sus alrededores, y las características con que trabajan en la bodega.

- Difundir ampliamente entre los comerciantes los horarios establecidos de carga y descarga de mercancía, y aplicar las sanciones establecidas por la ley a infractores.
- Impulsar el establecimiento de locales comerciales de servicios en plazas, y banquetas de calles que sean conveniente, tanto por el uso del suelo como por su dimensión.

Se pretende también consolidar Zonas con aspectos precarios de la economía que son tres con potencial del desarrollo de la economía formal: San Sebastián, la Merced y Mixcalco.

Es por ello que se propone:

- Vincular el desarrollo de San Sebastián con el desarrollo de micro empresas en las siguientes ramas: Elaboración y venta de artesanía nacional de calidad; la industria editorial e imprenta; las artes gráficas; la publicidad; la fotografía; la enseñanza; y la música.

- Fomentar cadenas productivas en las ramas de artículos de belleza y de limpieza, incluyendo servicios de capacitación y promoción.
- Fomentar cadenas productivas en la industria de prendas de vestir en la zona de Mixcalco, incluyendo servicios de capacitación y promoción.

La Reubicación de mercados mayoristas de algunos productos, también es una prioridad para las autoridades debido a que algunos productos dirigidos al mercado masivo contribuyen al congestionamiento vehicular; por lo general no están relacionados con redes de producción nacional, puesto que se trata principalmente de productos de importación, y además, tienen una relación directa con el comercio en vía pública. Se encuentran en esta categoría el comercio de juguetes y peluches, artículos de fantasía, zapatos (principalmente de producción nacional), y maquillaje.

Ante esta problemática se pretende reubicar a mayoristas de la rama de juguetes, peluches y de zapatos en mercados especializados afuera del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, dentro de un proyecto de desarrollo económico que contemple el impulso de servicios complementarios y de apoyo para su buen funcionamiento.

Conclusiones

La presente investigación fue un trabajo arduo en donde se logró conocer la mayoría de las vertientes que tienen injerencia dentro del polígono de Mixcalco.

Haciendo una recopilación del trabajo hecho, es importante mencionar la falta de profundidad en el conocimiento del Centro Histórico. Hay mucho que se puede rescatar de cada una de las partes del mismo, pero no se han investigado, debido a la falta de programas de planeación urbana más particulares y menos generales. En este punto, es necesario que las autoridades dejen a un lado el discurso de atraer, retener y repoblar el Centro, si en realidad no tienen conciencia de los graves problemas a los que se podrían enfrentar los nuevos habitantes o bien los que aun habitan en esta zona. Las distintas acciones que se pretenden en las zonas centrales, no se logran llevar a cabo porque hay problemas como los del comercio que se vuelven complejos al paso del tiempo debido a la multiplicidad de agentes que intervienen.

En este sentido, se considera importante resaltar la incompatibilidad entre el uso habitacional y el uso comercial de ropa. Esta incompatibilidad tiene que ver justamente con el incremento del comercio al mayoreo; la oferta y la demanda de ropa es tan grande que satisface las necesidades del comerciante pero daña de una forma dolosa los intereses de los habitantes de la zona disminuyéndole su calidad de vida.

Esta es una de las razones por las que el despoblamiento se hace presente de una forma gradual, pero es importante mencionar que los comerciantes no son los únicos involucrados, ya que las autoridades pese a sus decretos y leyes, no hacen nada por conservar de alguna forma el patrimonio que queda. En Mixcalco no hay inmuebles tan grandes como la catedral o como el palacio de gobierno, pero sin embargo aun hay riqueza cultural en esta parte, hay inmuebles catalogados por el INBA que no deberían dejarse a la deriva o a la destrucción del comercio.

Una lamentable situación que vive no sólo Mixcalco, sino el Centro Histórico en general, es una falta de planeación en base al conocimiento específico de cada una de las zonas que forman parte de este patrimonio de la humanidad. Y esto no sólo con el fin de rescate, sino con el fin de aumentar la utilidad. Por ejemplo, en uno de los apartados en el capítulo dos se comenta algo muy importante que tiene que ver con los Edificios vacíos.

gubernabilidad

Estos edificios con una muy buena planeación podrían ser utilizados según la función social para la que fueron construidos. Esto crearía muchas oportunidades no sólo de viviendas, sino de turismo, no obstante se dejaría la posibilidad de tener comercio pero con regulación estricta. Esto es, el comercio formal ya no crecería de forma irregular, si se aplicaran medidas severas en impuestos, por ejemplo, se valdría cobrar a los comerciantes una fuerte cantidad por el uso de bodegas, que estrictamente vigiladas lograrían existir solo en plantas bajas. o

Política de abasto mercancías duraderas — central alteración

también se podría cobrar impuestos a los comercios que obstruyeran banquetas,
etc.

expropiaciones.

Estas son algunas medidas que se podrían tomar, siempre y cuando hubiera voluntad por parte de las autoridades. Pero si se pretende mejorar el Centro con decretos, como el dictado el jueves 04 de abril de 2002 en donde se pretende el rescate del Centro Histórico otorgando estímulos fiscales y facilidades administrativas a los propietarios de inmuebles, es difícil que se restauren muchos inmuebles.

Por último es necesario retomar dos puntos importantes que las autoridades han propuesto para el rescate antes mencionado. Estos puntos son:

El Primero, el discurso del apoyo a la vivienda en el Centro Histórico; es importante, pero no se llevará a cabo si no se conoce a profundidad cual es el tipo de vida que se les puede ofrecer no sólo a los nuevos inquilinos, sino también a los que ya son habitantes de hace muchos años. Además, sería interesante conocer las jugosas propuestas que harán para atraer población, por que no es tan sencillo como rehabilitar casas y fachadas y ofrecerlas.

Sería interesante realizar una investigación social para conocer en qué partes si sería viable atraer población. Por lo visto en esta investigación, si no se elimina el comercio de ropa, la permanencia y restauración del uso habitacional no es viable.

El segundo punto tiene que ver con la postura que se debe tomar con respecto al comercio. Para las autoridades, parece el mal necesario, pero para los pobladores de Mixcalco, este mal se ha vuelto una amenaza insoluble. Siguiendo con la postura que se debe adoptar es necesario optar por darle prioridad a un uso u a otro ya que es difícil la compatibilidad entre estos usos de suelo. En la realidad, es el uso comercial que cuenta con más apoyo por parte de las autoridades

Anexo Metodológico

La presente investigación tiene como finalidad conocer la eficacia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico contraponiéndola a la realidad que se vive en el polígono de Mixcalco, para medir la compatibilidad se observan específicamente los usos habitacionales y comerciales. En este Programa Parcial se plantea como una necesidad notable la idea de repoblar, atraer y retener población en el Centro Histórico a través del proyecto de regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México.

En este sentido, el objetivo general consiste en demostrar cuales son las características que no hacen viable el proyecto de repoblamiento atracción y retención en Mixcalco.

La investigación en este sentido tomó dos rutas muy interesantes, que se revisan por separado, y luego analizar sobreponiendo las dos realidades. Las realidades a las que me refiero tienen que ver. La primera con la realidad de la zona de Mixcalco, su problemática, los principales actores y la convivencia entre estos, la tendencia en cuanto a los usos de suelo según los intereses de estos actores. La segunda tiene que ver con lo legal y lo establecido por las leyes de Desarrollo Urbano en cuanto a los usos de suelo y el repoblamiento del Centro Histórico.

Estas dos rutas serán la guía de la investigación y por esto se analizan por separado en algunos apartados, pero sin embargo son el eje que se une al final en las conclusiones del análisis de la zona de Mixcalco.

La delimitación del polígono de Mixcalco

En la primera visita a la zona se observó en este polígono una densa concentración de comercio de ropa. En visitas posteriores acompañadas de algunas entrevistas informales se observó, en esta zona, el comercio fue transformando las casas habitación en comercios y bodegas de ropa.

Este cambio paulatino se diseminó alrededor del Mercado de Mixcalco. Es importante mencionar que la concentración del comercio de ropa, anexando en esta lógica al comercio formal y al comercio informal, creó una especie de plaza comercial gigante ya que todas estas calles están contagiadas por la epidemia de la venta de ropa.

En el Centro Histórico el comercio que se encuentra de una forma frecuente, es la venta de ropa. Sin embargo es peculiar la concentración en forma de rectángulo

en la zona de Mixcalco, ya que generalmente en el Centro hay calles específicas en donde el comercio que se extiende a lo largo de las mismas.

Otra peculiaridad de este polígono es la densidad y la convivencia que existe entre el comercio formal y el comercio informal al interior de este polígono. Esta convivencia es interesante pero lo es más el hecho de que pese a la normatividad en contra del comercio informal en las calles del Centro Histórico la existencia del mismo en Mixcalco es importante y no solo eso ya que en este polígono no existe acoso por parte de las autoridades, como en otras calles por ejemplo en el Carmen o en Correo mayor.

Básicamente este polígono fue delimitado según la lógica repetida de cambio de uso de suelo, de habitacional a comercial, el despoblamiento de la zona, y sobre todo por la densidad del comercio de ropa casual preferentemente.

Esta delimitado por las siguientes calles: al norte se encuentra la calle de Lecumberri, al sur la calle Emiliano Zapata, al poniente la calle Loreto y al Oriente el eje 1 Oriente Vidal Alcocer. Consta de un total de 19 manzanas y 236 Predios aproximadamente.

El desarrollo de la investigación

La realización de la investigación estaba programada para 9 meses pero debido a la huelga. Se reprogramo de la siguiente manera:

La presente investigación esta programada para 10 Meses (octubre 2001 a julio de 2002) y consiste en el enfoque de dos líneas principales de investigación: la primera se trata del reconocimiento a detalle de la zona de Mixcalco, en el Centro Histórico. La segunda se refiere al análisis de la normatividad aplicable a la zona de Mixcalco, en el Centro Histórico, enfocando este análisis básicamente en las políticas de repoblamiento y en la normatividad de los usos de suelo. Se realizará el trabajo de ambas líneas de investigación a lo largo de los 10 meses.

La investigación se realizó por etapas:

Etapas 1 (3 meses) se dedicó esta parte de la investigación al planteamiento del problema sobre la base de la observación y visualización de un objeto de estudio.

Etapas 2 (1 mes) se dedicó al reconocimiento del problema de la zona, haciendo un sondeo con entrevistas informales a la gente que habita en este sitio.

Etapas 3 (3 meses) se dedico a la recopilación y sistematización de información: tanto del INEGI, COLMEX y Normatividad vigente aplicar del Centro Histórico en cuanto a políticas de Desarrollo Urbano

El acopio, sistematización, observación y análisis de materiales generados en estas dos etapas permitirán responder a las siguientes preguntas:

- ¿Cuál es la problemática que se vive en Mixcalco?
- ¿Cuáles son las características principales de la zona?
- ¿Cuál es el perfil de la zona?
- ¿Cuál es la idoneidad propuesta en la normatividad de la Delegación Cuauhtémoc para la ocupación del espacio en el Centro Histórico, según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico?
- Según la normatividad Vigente ¿Cuáles son los límites establecidos para el polígono de Mixcalco, hablando específicamente de los usos de suelo?
- ¿Cuál ha sido la función de Mixcalco en el conjunto de las actividades económicas del Centro Histórico?

Etapas 4 (1 mes) Se dedico a un análisis más profundo de la zona de Mixcalco, Con un levantamiento de inmuebles (ver anexo). En esta etapa se realizó un reconocimiento de agentes y actores que están inmersos en la problemática de la zona. De estos agentes fueron seleccionados minuciosamente algunos para entrevistas posteriores que se realizarán a fin de este mes.

Esta etapa responde a las siguientes incógnitas:

- ¿Cuáles son los actores sociales que intervienen en el cambio de uso de suelo que se está dando en el polígono de Mixcalco?
- ¿Qué pasa con el sector inmobiliario de esta zona, y cual es su influencia en la población?
- ¿Cuántos usos de suelo conviven en la zona de Mixcalco?
- ¿Cuál es la actividad preferente en la zona de Mixcalco?
- Es apta la convivencia entre comercio y habitación ¿Qué piensan los pobladores, el comerciante y la delegación Cuauhtémoc?

Etapas 5 (2 meses) Esta etapa se dedico al análisis de la información obtenida durante las cuatro etapas pasadas. En especial se hizo la contraposición las dos realidades antes mencionadas en el desarrollo de la investigación: La realidad de la zona de Mixcalco, su problemática, los principales actores y la convivencia entre

estos, la tendencia en cuanto a los usos de suelo según los intereses de estos actores; y, la realidad propuesta en la normatividad establecida en las leyes de Desarrollo Urbano en cuanto a los usos de suelo y el repoblamiento del Centro Histórico.

Método de Trabajo.

La realización de este estudio depende de tres tipos de actividades, a saber:

- 1) El análisis de datos estadísticos.
- 2) Entrevistas.
- 3) Levantamiento de inmuebles.

Esta metodología permite la recolección y análisis de suficientes materiales para lograr los objetivos desglosados en la introducción de este trabajo .

- Recuperación, sistematización y visualización en mapas de las estadísticas de los censos económicos de INEGI desglosados por Ageb. Scince 2000. Recuperación, sistematización y visualización en mapas de las estadísticas de los sectores Censales del Colegio de México, en su estudio Demográfico de 1970.
- Entrevistas a actores importantes de la zona minuciosamente elegidos por sus conocimientos de la zona de Mixcalco; comerciantes y pobladores.
- Inventario de normas, reglamentos tramites que tengan incidencia en los usos de Suelo de la Zona de Mixcalco, en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

El documento final de las 5 etapas o de los 10 meses de investigación fue la presente Tesina. Esta está constituida por 4 capítulos, además de Bibliografía y Conclusiones.

Anexos

1. Formato de Entrevistas.

- Al dueño de Una panadería.
- Al dueño del un local formal de Ropa.
- A un Comerciante ambulante.
- A un comerciante ambulante y además poblador de la zona.
- A un habitante de la zona.

2. Formato del Levantamiento.

- ♥ Levantamiento por inmueble.
- ♥ Levantamiento por calle.

Entrevista a el dueño de una panadería ubicada en el Polígono de Mixcalco.

Su nombre: _____

Donde vive: _____

Hace cuanto tiempo llego a esta Zona.

Como es que inicia su peregrinar dentro de la industria del Pan

Hace cuanto tiempo fundo esta panadería.

Esta propiedad como la obtuvo: La rento, _____ o la compro _____

Si la compro hace cuanto tiempo y cuanto le costo _____

Se le rentan la propiedad hace cuanto tiempo le rentan y a cuanto asciende el monto de la renta _____.

Ha habido Renovaciones por parte del Distrito Federal o por algunos propietarios de la zona

Ha sabido de organizaciones vecinales a favor del lugar.

Ha cuanto haciende el valor de la propiedad.

Describame algunos cambios que usted ha percibido del entorno

Describame su experiencia en el temblor de 1985.

Describame sus vivencias personales del entorno en el que esta su negocio.

Porque tomo la decisión de subdividir la panaderia.

Cual es su opinión acerca del comercio de ropa.

Entrevista a el dueño de un local de ropa ubicado en el Polígono de Mixcalco.

Su nombre: _____

Donde vive: _____

Hace cuanto tiempo llego a esta Zona.

Como es que llega usted a la zona de Mixcalco

Hace cuanto tiempo se dedica a la venta de ropa.

Esta propiedad como la obtuvo: La rento, _____ o la compro _____

Si la compro hace cuanto tiempo y cuanto le costo _____

Ha cuanto haciende el valor de la propiedad.

Se le rentan la propiedad hace cuanto tiempo le rentan y a cuanto asciende el monto de la renta _____

Ha habido Renovaciones por parte del Distrito Federal o por algunos propietarios de la zona

Ha sabido de organizaciones vecinales a favor del lugar.

Sabe usted si hay organizaciones de comerciantes, usted pertenece.

Describame algunos cambios que usted ha percibido del entorno

Cual es su opinión acerca del comercio de ropa.

Que es lo que usted mejoraría de la Zona.

Porque tomo la decisión de acercarse al poligono de Mixcalco, ya que tengo entendido que usted tenia un local a tres calles hacia el oriente de la zona.

Usted que cree que deberían de hacerle a la zona para que usted se vea beneficiado como comerciante.

Entrevista a un Comerciante Ambulante de ropa ubicado en el Polígono de Mixcalco.

Su nombre: _____

Donde vive: _____

Hace cuanto tiempo llego a esta Zona.

Como es que llega usted a la zona de Mixcalco

Hace cuanto tiempo se dedica a la venta de ropa.

Porque tomo la decisión convertirse en Comerciante ambulante de la zona.

Esta pedazo de banqueta se lo rentan o es libre. Platíqueme como es la lógica del comercio informal en cuanto a la obtención de un lugar para vender.

Se le rentan la propiedad hace cuanto tiempo le rentan y a cuanto asciende el monto de la renta _____.

Ha habido Renovaciones por parte del Distrito Federal o por algunos propietarios de la zona

Ha sabido de organizaciones vecinales a favor del lugar.

Sabe usted si hay organizaciones de comerciantes, usted pertenece a alguna.

Describame algunos cambios que usted ha percibido del entorno

Cual es su opinión acerca del comercio de ropa.

Que es lo que usted mejoraría de la Zona

Usted que cree que deberían de hacerle a la zona para que usted se vea beneficiado como comerciante.

Entrevista a un habitante que es vendedor ambulante del Poligono de Mixcalco.

Su nombre: _____

Donde vive: _____

Hace cuanto tiempo llego a esta Zona.

Como es que llega usted a la zona de Mixcalco

Hace cuanto tiempo se dedica a la venta de ropa.

Porque tomo la decisión convertirse en Comerciante ambulante de la zona.

Esta pedazo de banqueta se lo rentan o es libre. Platíqueme como es la lógica del comercio informal en cuanto a la obtención de un lugar para vender.

Se le rentan la propiedad hace cuanto tiempo le rentan y a cuanto asciende el monto de la renta _____.

Ha habido Renovaciones por parte del Distrito Federal o por algunos propietarios de la zona

Ha sabido de organizaciones vecinales a favor del polígono en cuanto a los habitantes y a los comerciantes.

Sabe usted si hay organizaciones de comerciantes, usted pertenece a alguna.

Describame algunos cambios que usted ha percibido del entorno

Cual es su opinión acerca del comercio de ropa.

Que es lo que usted mejoraría de la Zona.

Usted que cree que deberían de hacerle a la zona para que usted se vea beneficiado como comerciante.

A usted le afecta vivir en la zona. Que piensa de su hábitat.

Le gustaría vivir en otra parte.

Aparte de su trabajo que otro beneficio le ha traído la zona. También mencione algún prejuicio

Entrevista a un habitante del Polígono de Mixcalco.

Su nombre: _____

Donde vive: _____

Hace cuanto tiempo llego a esta Zona

Se le rentan la propiedad hace cuanto tiempo le rentan y a cuanto asciende el monto de la renta _____.

Esta propiedad como la obtuvo: La rento, _____ o la compro _____

Si la compro hace cuanto tiempo y cuanto le costo _____

Si le rentan la propiedad hace cuanto tiempo le rentan y a cuanto asciende el monto de la renta _____.

Ha habido Renovaciones por parte del Distrito Federal o por algunos propietarios de la zona

Ha sabido de organizaciones vecinales a favor del polígono en cuanto a los habitantes.

Describame algunos cambios que usted ha percibido del entorno

Cual es su opinión acerca del comercio de ropa.

Que es lo que usted mejoraría de la Zona.

A usted le afecta vivir en la zona. Que piensa de su hábitat.

Principales problemas a los que se enfrenta

Le gustaría vivir en otra parte.

A usted le ha traído algún beneficio la zona

Describame sus vivencias personales del entorno de su vivienda.

Comente algunos datos de la convivencia con sus Vecinos.

* Si vivió en temblor del 85 platique su experiencia y datos del entorno

LEVANTAMIENTO DE MIXCALCO

Nombre del inmueble					No Manzana	
Nombre de la calle				No exterior		No Catastral
Entre			Y			

No Local	Nombre del local	En renta	\$Renta	Giro	Nacionalidad de Mercancia
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Nivel	Nombre del Local	En renta	\$Renta	Giro	Nacionalidad de Mercancia
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Elaboró: Noemí Juárez Ramírez		Fecha:
Observaciones		

Levantamiento de calle

[illegible]

BIBLIOGRAFÍA.

- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **Gaceta oficial del Distrito Federal**, No.153, 7/09/2000.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **Gaceta oficial del Distrito Federal**, No.84, 10/06/2001.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **Gaceta oficial del Distrito Federal**, No.56, 8/05/2000.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **Gaceta oficial del Distrito Federal**, No.163, 15/09/2000.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **Gaceta oficial del Distrito Federal**, No.20, 20/02/2001.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **Gaceta oficial del Distrito Federal**, No.16, 27/01/2000.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **Gaceta oficial del Distrito Federal**, No.64, 13/04/2000.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **Gaceta oficial del Distrito Federal**, No.25, 23/02/1999.
- Reglamento de mercados. Diario Oficial, Viernes 1 de junio de 1951.
- Esquivel, M. Y R. Flores. . **Cuaderno Docente: Elementos demográficos para el estudio sociológico de la Población**. UAM-A. México, DF. 1998.
- Esquivel, M. **Dinámica demográfica y espacial de la población metropolitana** en Coulomb y Duhau (coord.) **Dinámica urbana y procesos sociopolíticos. Lecturas de actualización sobre la ciudad de México**. Observatorio de la Ciudad de México. UAM-A, CENVI. México, DF. 1993.
- Centro de estudios de Historia de México. **Atlas General del Distrito Federal**. México, CONDUMEX,1992. Reimpresión facsimilar de la edición de 1929. 333 pp. y 55 láminas.
- Centro de estudios económicos y demográficos, **Dinámica de la población en México**. El colegio de México, México, 1970.

- Ciudades mexicanas en la época colonial. 1988. INAH/ Sep México.
- CONAPO (1998). **Escenarios Demográficos Urbanos de la ZMCM 1990-2010**. México.
- Connolly Priscilla (1988). **Crecimiento Urbano, densidad de población y mercado inmobiliario**, Revista A, Vol. IX. N° 25, Septiembre- Diciembre, Pp. 61-85.
- Cruz, Ma. Soledad, **La emergencia de una ciudad rovo hispana. La ciudad de México en el siglo XVII**. En: varios autores. Mestizaje Cultural. III Anuario conmemorativo del V Centenario de la llegada de España a América... UAM-Azc. CSH. México. 1991. pp. 89-116.
- Cruz, Ma. Soledad, **Plenitud y crepúsculo de una ciudad colonial. La ciudad de México en el siglo XVIII**. En: varios autores. Visiones y Creencias. IV Anuario conmemorativo del V Centenario de la llegada de España a América... UAM-Azc. CSH. México. 1991. pp. 89-116.
- Estrada Martínez Irma, Soriano Pina Norma y Barraza Limón Laurendo. **El Centro Histórico de la Ciudad de México: Desplazamiento Masivo de la Población**. Casa y Ciudad. México, 1996
- Ferreira Héctor, **Dinámica económica de la ciudad de México**. Presentación ante el Consejo Asesor de Desarrollo Urbano del Gobierno del Distrito Federal, en su Quinta Sesión para la revisión del Programa General de Desarrollo Urbano, sobre el Tema de Política Económica y territorio, Realizada el 9 de Septiembre de 1999.
- Fideicomiso Centro Histórico, **Programa para el desarrollo integral del Centro Histórico de la Ciudad de México**, 2000, Ciudad de México, Pág.32.
- Fideicomiso Centro Histórico, **Programa para el desarrollo integral del Centro Histórico de la Ciudad de México**, 1998, Ciudad de México.
- Harvey, David (1988). **Valor de uso, Valor de cambio y teoría de la utilización del suelo urbano** Basools, et. Al (coords). Antología de Sociología Urbana. UNAM. México Pp. 698-737.
- Mercado, Ángel, **Proyecto Centro Histórico**, Ciudad de México, Asamblea de representantes del Distrito Federal, México, 1997, 73 p. y cinco anexos.
- Nacional Financiera, en **Enciclopedia Temática de la Delegación Cuauhtémoc** tomo II, Orozco Loreto Guillermo, DDF, 1994, Pág 23.

- OCIM-CONAPO. **Tipos de poblamiento en escenarios demográficos de la ZMCM** 1992.
- Ortiz Enrique, Joël Audefroy, **Vivir en los Centros Histórico (Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los Centros Históricos)** Coalición Internacional para el Hábitat , México D. F. 1999.
- UNESCO, **Centros históricos de América Latina y el Caribe**, Fernando Camón, 2001.
- Valero García Lascurain Ana Rita, **La Ciudad de México- Tenochtitlán su primera traza 1524-1534**, México, Jus, 1992 pp.17-60.
- Villavicencio, Judith (1997) **La vivienda en el Distrito Federal: necesidad de cambios en la política habitacional actual**. Bases para la planeación del Desarrollo Urbano en la Ciudad de México. Tomo II, coordinador Fibenschutz Roberto. Edit. Miguel Ángel Pomúa.
- Zabala Silvio. **El servicio personal de los indios en la nueva España 1700-1821** México. COLMEX y El Colegio Nacional. 1995.